



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Hospodaření společenství vlastníků jednotek  
Economy of Condominium of Units Owners

Student:	Lýdie Vítková
Vedoucí bakalářské práce:	Ing. Alžběta Urbancová, Ph.D.

Ostrava 2014

## Zadání bakalářské práce

Student: **Lýdie Vítková**  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně  
Specializace: 00 Účetnictví a daně  
Téma: **Hospodaření společenství vlastníků jednotek**  
**Economy of Condominium of Units Owners**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika a změna právní úpravy společenství vlastníků jednotek
3. Daňová problematika a účetnictví společenství vlastníků jednotek
4. Analýza hospodaření a financování společenství vlastníků jednotek
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

MERLÍČKOVÁ RŮŽIČKOVÁ, Růžena. *Neziskové organizace – vznik, účetnictví, daně*. 12. vyd.

Olomouc: ANAG, 2013. 264 s. ISBN 978-80-7263-825-3.

STUHLÍKOVÁ, Helena a Sofia KOMRSKOVÁ. *Zdaňování neziskových organizací 2013*. 9. vyd.

Olomouc: ANAG, 2012. 280 s. ISBN 978-80-7263-774-4.

URBANCOVÁ, Alžběta a Šárka KRYŠKOVÁ. *Účetnictví nevýdělečných organizací A*. 2. vyd. Ostrava: Ediční středisko VŠB-TU Ostrava, 2008. 232 s. ISBN 978-80-248-1801-6.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Alžběta Urbancová, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 09.05.2014

Ing. Jana Hakalová, Ph.D.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty



Prohlašuji, že jsem celou práci, kromě příloh, vypracovala samostatně.

Podpis: Lýdie Vítková.....

(Lýdie Vítková)

Dne: 7. 5. 2014

## Obsah

1	ÚVOD .....	6
2	Charakteristika a změny právní úpravy společenství vlastníků jednotek .....	8
2.1	Obecná charakteristika .....	8
2.1.1	Vývoj forem bydlení po roce 1990 .....	8
2.1.2	Formy vlastnictví.....	9
2.1.3	Právní předpisy.....	9
2.2	SVJ podle zákona o vlastnictví bytů .....	10
2.2.1	Vznik .....	10
2.2.2	Stanovy .....	11
2.2.3	Orgány společenství .....	11
2.2.3.1	Shromáždění.....	11
2.2.3.2	Výbor společenství.....	14
2.2.3.3	Kontrolní komise a další orgány .....	15
2.2.4	Hospodaření SVJ .....	15
2.2.5	Správa nemovitostí.....	16
2.2.6	Zánik.....	17
2.3	Bytové spoluvlastnictví podle NOZ .....	17
2.3.1	Vznik .....	17
2.3.2	Stanovy .....	18
2.3.3	Orgány společenství .....	18
2.3.4	Správa nemovitostí.....	20
2.3.5	Zánik.....	20
2.4	Změny podle NOZ .....	21
2.4.1	Změny platné pro SVJ podle nové právní úpravy.....	21
2.5	Veřejný rejstřík.....	24
3	Daňová problematika a účetnictví společenství vlastníků jednotek .....	25
3.1	Daňová problematika pro rok 2013 .....	25
3.1.1	Daň z příjmů právnických osob .....	26
3.1.1.1	Příjmy SVJ .....	27
3.1.1.2	Registrační povinnost k dani z příjmů právnických osob .....	28
3.1.2	Daň z příjmů fyzických osob .....	28
3.1.3	Daň z přidané hodnoty .....	28

3. 1. 4	Daň z nemovitostí.....	30
3. 1. 4. 1	Daň ze staveb .....	30
3. 1. 4. 2	Daň z pozemků.....	30
3. 1. 5	Silniční daň.....	30
3. 1. 6	Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí .....	31
3. 2	Daňová problematika pro rok 2014.....	31
3. 2. 1	Zdanění veřejně prospěšných poplatníků.....	32
3. 2. 2	Daň z příjmů právnických osob .....	32
3. 2. 3	Daň z příjmů fyzických osob .....	33
3. 2. 4	Daň z přidané hodnoty .....	33
3. 2. 5	Daň z nemovitých věcí.....	34
3. 2. 5. 1	Daň ze staveb a jednotek .....	34
3. 2. 5. 2	Daň z pozemků.....	34
3. 2. 6	Silniční daň.....	35
3. 2. 7	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	35
3. 3	Účetnictví společenství vlastníků jednotek .....	35
3. 4	Zahajovací rozvaha .....	39
3. 5	Závěrkové operace .....	39
3. 6	Sestavení účetní závěrky .....	39
3. 7	Vybrané účetní případy .....	39
3. 7. 1	Založení společenství.....	40
3. 7. 2	Účtování záloh na služby a náklady na služby.....	41
3. 7. 3	Účtování příspěvků na úhradu správy domu.....	42
3. 7. 4	Mzdové náklady a vyúčtování s institucemi .....	42
4	Analýza hospodaření a financování společenství vlastníků.....	45
4. 1	Charakteristika „Společenství Mladých 214, Praha – Zličín“ .....	45
4. 2	Hospodaření .....	45
4. 2. 1	Hospodaření Společenství Mladých 214 v roce 2012 .....	47
4. 2. 2	Hospodaření Společenství Mladých 214 v roce 2013 .....	49
4. 3	Financování oprav, modernizace a rekonstrukce domu .....	52
4. 3. 1	Fond oprav.....	53
4. 3. 2	Možnosti financování.....	53
4. 3. 2. 1	Stavební spoření .....	54

4. 3. 2. 2 Bankovní úvěr .....	54
4. 3. 2. 3 Dotace .....	54
4. 4 Návrh na novelizaci stanov daného společenství .....	55
5 ZÁVĚR .....	56
Seznam použité literatury .....	58
Seznam zkratk .....	60
Prohlášení o využití bakalářské práce	
Seznam příloh	
Příloha č. 1	
Příloha č. 2	

# 1 ÚVOD

Jednou ze základních potřeb moderního člověka je bezpochyby bydlení. Možnosti, jak se dá tato potřeba uspokojit, je možné rozdělit do dvou základních skupin: nájemní či podnájemní bydlení a koupě bytu nebo domu. V bakalářské práci je rozebrána právě problematika společenství vlastníků bytových jednotek, které shromažďuje jednotlivé vlastníky bytů. Součástí bytového domu je ve velké většině případů více bytů včetně společných prostor (např. sklepní prostory, dvory, atd.). Z tohoto je tedy zřejmé, že vzniká podílové vlastnictví společných částí domu, tedy spoluvlastnictví jednoho majetku rozděleného mezi více majitelů. Spoluvlastnické vztahy jsou samozřejmě upraveny zákonem.

Současnou právní úpravou vlastnictví bytů a nebytových prostor, s účinností od 1. 1. 2014, je zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), který upravuje vlastnictví bytů a je součástí práva soukromého. Stávající společenství nebo nově vzniklá společenství do 31. 12. 2013 se řídila zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Nyní se již všechna společenství, stávající i nová, musí řídit NOZ. Novelizace zákona o vlastnictví bytů se zabývá zejména bydlením v domech ve vlastnictví více majitelů. Další právní úpravou, kterou jsou společenství povinny se řídit, je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“); vyhláška č. 504/2002 Sb., vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, která provádí některými ustanoveními zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které nebyly založeny za účelem podnikání.; Zákon č. 286/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „zákon o daních z příjmů“). Cílem mé práce je poskytnout základní informace o vzniku, změně nebo zániku, orgánech a hospodaření společenství bytových jednotek. Pro stávající stejně jako pro nově vzniklá společenství tato práce může být nápomocná jako inspirace při úpravě stanov podle NOZ. A také vymezení daňové povinnosti pro společenství a účetní problematika vybraných případů.

Bakalářská práce se zabývá obecnou charakteristikou společenství vlastníků jednotek a je zaměřena na právní úpravu, daňovou problematiku a vedení účetnictví. Celá práce je rozdělena do pěti hlavních kapitol a také na část teoretickou a praktickou. První – teoretická – kapitola poskytuje základní představení problematiky a také charakteristiku práce.



Ve druhé kapitole je popisována charakteristika společenství. Tato kapitola je především zaměřena na právní úpravu, vznik, změnu nebo zánik orgánů, hospodaření a stanovy. Dále je v této kapitole zdůrazněno vymezení rozdílů mezi stávající a novou právní úpravou, účinnou od 1. 1. 2014 podle NOZ. Obsahem druhé kapitoly je také vypracování kroků, které jsou v souvislosti s NOZ.

Třetí kapitola je věnována daňové a účetní problematice. Jsou zde uvedeny veškeré související daně a podmínky, za kterých je společenství povinno tyto daně platit. Problematika je pojata zejména z pohledu vymezení změn v letech 2013 a 2014. Zásadní změny proběhly v majetkových daních, především zrušením zákona o dani dědické a darovací a jejich přesunutím pod daně z příjmů. Další změny jsou v terminologii vycházející z NOZ. Hlavním bodem této kapitoly je vymezení účetnictví společenství a specifických účetních případů včetně popisu účetní závěrky.

Čtvrtá kapitola má praktický charakter a zahrnuje analýzu hospodaření konkrétního společenství v letech 2012 a 2013 včetně možností výběru dlouhodobého financování nákladné rekonstrukce domu. Analýza vychází z rozpočtů nákladů na daný rok, procentních podílů jednotlivých položek nákladů na celkové náklady. Dále jsou vysvětleny změny daných položek z rozpočtu.

Při zpracovávání mé bakalářské práce je použita metoda popisná a analýza. Toto téma jsem si vybrala, protože jej považuji za zajímavé a především proto, že jeho přesah do praktického života je nesporný. Zároveň se domnívám, že systematická sumarizace informací, jež je zamýšleným výsledkem práce, může poskytnout podklady dalším společenstvím.

## 2.1 Obecná charakteristika

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) a od 1. 1. 2014 podle NOZ bytové spoluvlastnictví (dále jen „BSJ“) je neziskovou organizací. Do 31. 12. 2013 byla tato problematika upravována zákonem o vlastnictví bytů, který postihoval spoluvlastnické vztahy k budovám a vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. SVJ i bytové spoluvlastnictví je právnickou osobou, která se smí zavazovat pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a z pohledu daní bylo poplatníkem, který nebyl založen za účelem podnikání. SVJ nebo bytové spoluvlastnictví smí uzavírat smlouvu zajišťující dodávku služeb spojených s užíváním bytů (nebo nebytových prostor), smlouvu k pojištění domu, k nájmu společných částí domu a jednotkám ve spoluvlastnictví všech vlastníků bytů nebo nebytových prostor. Audit pro společenství není povinný. Účetnictví je upraveno podle § 9 zákona o účetnictví a od 1. 1. 2004 bytová spoluvlastnictví mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.

### 2.1.1 Vývoj forem bydlení po roce 1990

*„Od roku 1990 proběhl intenzivní proces bydlení občanů ve vlastním. Ze statistických dat můžeme vyčíst to, že v roce 1990 bydlelo 43,5% lidí v nájemních bytech, v bytech v osobním vlastnictví bydlela pouze dvě procenta.*

*Již v roce 2005 bydlelo ve vlastním domě 39% občanů, v individuálním vlastnictví 17,8% a v nájemních bytech bydlelo jen 22%. V družstevních bytech bydlelo 13,8% nájemců. Toto číslo stále klesá, protože dochází k předávání družstevních bytů do individuálního vlastnictví družstevníků. Během těchto patnácti let (od roku 1990 až po rok 2005), došlo k velkým rozdílům ve vlastnictví, zejména z důvodů privatizace. Tato změna ve vlastnictví přinesla nové problémy a situace pro občany. Občané byli zvyklí, že se o nic ohledně domu nestarali, toto obstaralo město, stát nebo družstvo. K řešení těchto problémů se zakládá SVJ.“ (Helešic, 2007, s. 5, 6)*

### 2. 1. 2      **Formy vlastnictví**

V oblasti vlastnictví hovoříme o podílovém vlastnictví, družstevním vlastnictví, nájemním vlastnictví a vlastnictví obecním.

**Podílové vlastnictví** je založeno na podílu, který vyjadřuje míru spoluvlastníků, jakou se podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví nemovitosti. Toto vlastnictví je zapsáno jako podíl z celku vyjádřený ve zlomku. Ručit tímto vlastnictvím lze pouze se souhlasem všech zbylých podílníků. Dle velikosti podílů se spoluvlastníci rozhodují o hospodaření.

**Družstevním vlastnictvím** se rozumí kolektivní vlastnictví. Člen družstva není vlastníkem bytové jednotky, vlastníkem je celé družstvo, kde člen má určitý podíl. Pronájem bytů je možné se souhlasem celého družstva. U tohoto typu vlastnictví nelze prodat byt, jedná se o převod členských práv a povinností v družstvu, které jsou spojeny s právem nájmu, není nutný souhlas družstva. Převod bytové jednotky do osobního vlastnictví je možný převedením členských práv a vzniká povinnost uhradit toto převedení, a to v podobě předhypotečního úvěru. V případě smrti člena družstva přechází právo nájmu na dědice. Pouze manželé se mohou stát společnými nájemci.

**U nájemního vlastnictví** se jedná o byty v domě jednoho majitele. Nájemné může být regulované nebo tržní.

**Obecní vlastnictví** – obecní byty jsou ve vlastnictví obcí. Na základě nájemních smluv jsou užívány občany. Veškeré informace související s těmito byty jsou uloženy na příslušném obecním úřadě.

### 2. 1. 3      **Právní předpisy**

Oblast bydlení je právně upravena v celé řadě právních předpisů. Tyto právní předpisy zejména upravují vlastnictví bytového fondu, práva a povinnosti pronajímatelů i nájemců bytů i nebytových prostor jako účastníků vztahu upravovaného občanským nebo obchodním právem. Tyto předpisy se stále vyvíjí, dochází k harmonizaci s právem Evropské unie. Vládní nařízení vydává vzorové stanovy SVJ. Od 1. 1. 2014 došlo ke změně právních předpisů v úpravě bydlení. Zákon o vlastnictví bytů byl nahrazen NOZ, ale některá právní ustanovení ze zákona o vlastnictví bytů zůstala platná.

NOZ právně upravuje vlastnictví bytů, nově nazývané jako bytové spoluvlastnictví, které je součástí práva soukromého. Tento zákon upravuje některé vlastnické vztahy k bytům

a nebytovým prostorům a některé spoluvlastnické vztahy k budovám. SVJ podle zákona o vlastnictví bytů a nově bytové spoluvlastnictví podle NOZ, je právnická osoba, která může provádět práva a zavazovat se pouze ve věcech souvisejících se správou, provozem a opravami společných částí domu. Byty, nebytové prostory, věci, práva a jiné majetkové hodnoty může společenství nabýt, ale pouze k uvedeným účelům

## **2. 2 SVJ podle zákona o vlastnictví bytů**

SVJ bylo právně upraveno zákonem o vlastnictví bytů. SVJ má povinnost zapsat se do rejstříku SVJ, který je spravován soudem pověřeným k vedení obchodního rejstříku. Rejstřík obsahuje informace o jednotce, jako je název společenství, sídlo a IČ, den vzniku, orgány a jména členů.

### **2. 2. 1 Vznik**

Podle § 9 odst. 3, zákona o vlastnictví bytů vznikalo SVJ na základě zakladatelského právního jednání. Vznik byl zavázán zápisem do katastrálního rejstříku dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). SVJ vzniklo, jestliže bylo v domě alespoň pět jednotek, přičemž minimálně tři z nich musely být ve vlastnictví tří různých subjektů. Založeno mohlo být i dobrovolně v domech, kde bylo méně než pět jednotek. Založení a vznik SVJ bylo podřízeno dvoufázovému procesu. Prvním krokem bylo zakladatelské právní jednání, které schvalovalo stanovy, jestliže nebylo založeno prohlášení o rozdělení práv k domu. Druhým krokem byl zápis do katastrálního rejstříku.



### 2. 2. 2 Stanovy

Stanovy upravovaly pravidla, která byla obsažena v zákoně o vlastnictví bytů a rozváděly a aplikovaly konkrétní podmínky SVJ.

K vypracování stanov se používaly dva podklady: zákon o vlastnictví bytů a vzorové stanovy.

**Vzorové stanovy** jsou pro SVJ závazné dokud neschválí své vlastní stanovy. U vzorových stanov by mohlo dojít k protiprávnímu jednání. Vzhledem k vývoji v praxi se odlišují od zákona.

Stanovy podle ustanovení § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů obsahují:

- sídlo společenství a název společenství,
- předmět činnosti,
- orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,
- způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- způsob nakládání s majetkem společenství.

### 2. 2. 3 Orgány společenství

Každá jednotka musela mít minimálně dva orgány. Shromáždění vlastníků a výbor společenství.

#### 2. 2. 3. 1 Shromáždění

Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění vlastníků, tvoří ho všichni členové SVJ. Původní vlastník jednotky (obvykle obec nebo bytové družstvo) je povinnou v zákonné lhůtě šedesáti dnů po vzniku SVJ svolat první schůzi shromáždění. **První schůze** se zaměřuje na schválení stanov, volí se orgány SVJ, t.j. výbor nebo pověřený vlastník jako orgán, a další orgány podle stanov SVJ, například se může jednat o kontrolní komise a zapisovatele. **Průběh první schůze musí být ověřen notářským zápisem**, aby SVJ nebylo zmanipulovatelné. Veškeré náklady, vniklé již z první schůze, hradí SVJ. Pokud stanovy na první nebyly schváleny, platí pro takové SVJ vzorové stanovy, které vydala vláda ČR.

Alespoň jednou ročně se musí konat shromáždění, které vychází z podnětu výboru nebo vlastníka či vlastníků jednotek, již disponují minimálně čtvrtinou hlasů. Shromáždění

svolává výbor nebo pověřený vlastník. Pokud dojde k situaci, která vyžaduje rozhodnutí shromáždění, je nutné svolat schůzi.

Aby shromáždění mohlo rozhodovat, je zapotřebí přítomnost vlastníků jednotek, kteří mají většinový podíl hlasů. **Zákon o vlastnictví bytů udává celkem čtyři způsoby hlasování:**

- tříčtvrtinová většina přítomných hlasů rozhoduje o přijetí usnesení o změně obsahu prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov, o uzavření zástavní smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
- souhlas všech vlastníků jednotek je potřeba k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkající se společných částí domu,
- nadpoloviční většina všech vlastníků může volit člena výboru nebo pověřeného vlastníka,
- nadpoloviční většina všech přítomných hlasů je potřeba v ostatních případech k přijetí usnesení.

Způsoby svolání schůze upravují stanovy SVJ. Dle vzorových stanov se shromáždění svolává písemnou pozvánkou, a to jestliže je svoláno výborem nebo stanovami určeným svolavatelem. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program jednání. Doručena musí být nejméně patnáct dní před dnem konání a dále musí být vyvěšena v domě. Příloha pozvánky by měla obsahovat podklady k nejdůležitějším bodům jednání nebo místo, kde se s těmito informacemi mohou všichni seznámit. Doručení by mělo být upraveno ve stanovách; jde o podrobnosti rozesílání pozvánek, zda budou doručovány doporučeně, nebo doručovány osobně proti podpisu.

Jednání je řízeno výborem nebo pověřeným vlastníkem, pokud by došlo k podezření z podjatosti, řídí shromáždění místopředseda nebo jiný pověřený člen výboru. Pokud je svoláno jiným svolavatelem než výborem, řídí toto jednání svolavatel.

Předsedající na úvod schůze oznámí, zda je shromáždění usnášení schopné; poté schůzi zahajuje, řídí ji a ukončuje ji.

*„Působnost shromáždění je uvedena ve vzorových stanovách. **Působnost rozhodování je:***

- *volba a odvolávání členů výboru a pověřeného vlastníka,*
- *volba a odvolání členů kontrolní komise nebo revizora, pokud je o jejich zřízení rozhodnuto ve stanovách,*

- změny ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle §4 zákona o vlastnictví bytů,
- schválení nebo změna stanov,
- změny účelu užívání stavby, změny stavby, jakož i o modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu,
- schválení účetní závěrky, předložené výborem nebo pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávána správcem,
- stanovení výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě výše a způsob placení dalších příspěvků na změny společných částí domu,
- stanovení výše záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku,
- určení rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
- rozhodování o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi), totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění,
- stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
- rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- pravidla pro užívání společných částí domu,
- schvalování rozpočtu společenství,
- schvalování dalších záležitostí společenství, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí“. (Helešic, rok, s. 70-72)

Rozhoduje se hlasováním. Každý člen společenství má takový hlas, jaký je jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Spoluvlastnický podíl se posuzuje podle velikosti podlahové plochy jednotky, kterou spoluvlastník vlastní. Hlasování může být veřejné nebo tajné. Ve stanovách může být upraveno, v jakých případech se bude hlasovat tajně.

#### **2. 2. 3. 2 Výbor společenství**

Výbor SVJ je výkonným orgánem, musí mít vždy alespoň tři členy; konkrétní počet je stanoven ve stanovách. Také má funkci statutárního orgánu, kterým může být výbor nebo pověřený vlastník.

Výbor se skládá z předsedy, který je volen z řad členů výboru. Kandidáti musí získat nadpoloviční většinu hlasů majitelů bytů. Za SVJ navenek jedná předseda. Jakýkoli písemný právní úkon musí být podepsán předsedou výboru a jedním z členů výboru. Pokud je statutárním orgánem pověřený vlastník, stačí u písemného právního úkonu podpis jeho samotného. Funkční období jsou dva roky, zákon o vlastnictví bytů nezakazuje opětovné zvolení. Odvolat člena výboru smí shromáždění, které jej zvolilo. Pravidelnost setkávání výboru určují stanovy; musí být v souladu se vzorovými stanovami, podle kterých se musí konat nejméně jedenkrát za čtvrt roku.

Konkrétními úkoly výboru jsou:

- zajištění věcí spojených se správou domu a pozemku,
- uzavírání smluv spojených s činností společenství, zejména opravy, pojištění a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,
- odpovědnost za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky,
- příprava podkladů pro jednání shromáždění, svolávání schůzí,
- řádné vedení písemností společenství, zajištění administrativního chodu,
- návrh změn stanov a domovního řádu.

SVJ může udělit odměnu za práci ve výboru.

**Pověřený vlastník** byl speciální orgán SVJ. Tuto funkci mohl získat takový vlastník, který měl podíl na společných prostorech domu nejméně jednu polovinu. Pověřený vlastník byl ustanoven, pokud nebyl zvolen výbor. Pro volbu pověřeného vlastníka platila stejná pravidla jako pro volbu členů výboru. Měl funkci výkonného a statutárního orgánu.



### **2. 2. 3. 3      Kontrolní komise a další orgány**

Zákon o vlastnictví bytů nestanovuje povinnosti kontrolní komisi nebo dalším orgánům, stanovení povinností je v kompetenci SVJ (tj. jsou formulovány ve stanovách). Ve vzorových stanovách je kontrolní orgán povinný, stejně tak jako shromáždění a výbor.

Kontrolní orgán neboli **revizor** je velmi důležitý z důvodů kontroly činnosti výboru a jeho hospodaření se společným majetkem a financemi. Má širokou kontrolní pravomoc, má možnost kontrolovat veškerou činnost SVJ. Má právo vyžádat si veškeré doklady a další písemnosti SVJ a také informace potřebné ke kontrolní činnosti. Kontrolní komise je nezávislá na výboru. Podléhá shromáždění, které však nemá právo ukládat kontrolní úkoly, neboť tím by mohlo dojít k porušení nezávislosti. Shromáždění hodnotí činnost nebo nečinnost kontrolního orgánu.

### **2. 2. 4            Hospodaření SVJ**

Činnost SVJ je zaměřena na zajištění správy domu a pozemku. Zejména se zaměřuje na péči o dodávku a úhrady služeb souvisejících s bydlením, údržbu a opravy společných částí domu a starost o pozemek. SVJ může nabývat práva a zavazovat se pouze v souvislosti s těmito činnostmi. Nabýt věcí, práv či jiné majetkové hodnoty je povoleno pouze k účelu realizace své hlavní činnosti, tedy starosti o dům a pozemek.

SVJ hospodaří s finančními prostředky, které získává od členů, zejména na úhradu správy domu, pozemku a na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek, které jsou pro SVJ zprostředkovávány. Také hospodaří s finančními prostředky získanými ze své činnosti.

### 2. 2. 5 Správa nemovitostí

Správa nemovitostí představuje určité úkoly, které řeší majitel nemovitosti. V dnešní době se však již nejedná pouze o soubor činností, ale také o plnohodnotný předmět podnikání, jehož podstatou a předmětem je právě „správa nemovitostí“.

Pod správu nemovitostí patří zejména **tyto činnosti**: výběr nájemného, úklid, stavebnictví, činnosti z oboru ekonomiky, organizace, práva a služeb.

Práva a povinnosti správcovské společnosti jsou upraveny **smlouvou se společenstvím**. Smlouva může mít různou formu, která závisí na jejích účastnících. Musí ale obsahovat přesné náležitosti a je v ní upraveno množství poskytovaných služeb. Náležitosti smlouvy jsou zejména identifikace účastníků, přesný předmět smlouvy, náplň úkolů, přesně určená práva a povinnosti správce objektu a majitele. Smlouva by měla také obsahovat výpis z vlastnických listů, kopie katastrální mapy objektu, předávací protokol a plné moci.

Majitel nemovitosti na základě smlouvy převádí starost o jeho majetek a odpovědnost za škody v rozsahu smlouvy odbornému správci. Hlavní částí je revize smluv – nájemních nebo dodavatelských – a jejich správná právní formulace, to může SVJ vést k předpokládanému finančnímu přínosu.

Poskytované služby jsou nabízeny za určitou cenu. Tyto služby zahrnují správu nemovitého majetku, služby, údržbu, opravy a rekonstrukce a kontrolu dodavatelských cen a služeb. Provozními činnostmi jsou úklid společných prostor a chodníků. Dále se může jednat o provoz výtahu, vzduchotechnického zařízení v domě a společné televizní antény. Opakujícími se službami jsou dodávky elektrické energie, dodávky tepla a studené vody, odvod odpadních vod, dodání tepla a plynu, odvoz odpadu. Podle právních předpisů jsou provozními činnostmi také revize elektrorozvodů, plynových rozvodů, hromosvodů, požárních rozvodů, hydrantů a hasicích přístrojů.

**Správce je povinný**, dojde-li k havárii, zajistit opravu podle smluvně ujednaných podmínek. Rozsah poskytovaných služeb je velmi široký, proto je důležité upravit jej ve smlouvě. Správce o veškerých závadách musí informovat SVJ. Správce vede účetnictví, předkládá účetní závěrku k 31. 12. a materiály ke zpracování daně z příjmů právnické osoby a popřípadě dalších daní; je-li k tomu správce smluvně zmocněn, může podat daňové přiznání a může jednat s pojišťovnou při řešení událostí.

### **2. 2. 6 Zánik**

Zánik SVJ byl podle zákona o vlastnictví bytů stanoven dvěma podmínkami. První podmínkou byl počet jednotek, který se snížil, oproti počtu, kterým bylo SVJ tvořeno a druhou podmínkou bylo rozhodnutí orgánů SVJ. Podmínky pro zánik SVJ nemělo své ustanovení, ale vycházelo se ze vzniku, sloučení nebo rozdělení SVJ. K zániku docházelo, jestliže SVJ přestalo existovat podle zákonem stanovených podmínek SVJ.

**SVJ zanikalo dnem** podání návrhu na výmaz z katastrálního rejstříku. Tato situace mohla nastat tak, že jeden vlastník by vlastnil tři a více jednotek. V takovém případě mohlo dojít k situaci, že počet jednotek klesl pod pět, čímž bylo porušeno pravidlo minimálního počtu jednotek nutných pro založení (a fungování) SVJ. Dalším důvodem mohlo být rozdělení na dvě nebo více společenství. K takovému rozdělení mohlo dojít na základě usnesení shromáždění. Původní SVJ potom zaniklo v momentě zápisem nového (nových) společenství do katastru nemovitostí. Opačným případem potom bylo splynutí více SVJ v jedno, o čemž – stejně jako při rozdělení – rozhodovalo shromáždění.

Shromáždění, které rozhodovalo o zániku, muselo vykázat zastoupení vlastníků disponujících minimálně polovinou hlasů (dle velikosti spoluvlastnických podílů). Rozhodnutí bylo platné, pokud mělo tříčtvrtinovou většinu hlasů.

## **2. 3 Bytové spoluvlastnictví podle NOZ**

### **2. 3. 1 Vznik**

BSJ podle § 1203 nového NOZ vzniká zápisem do veřejného seznamu po schválení stanov BSJ.

Nová právní úprava dovoluje, že BSJ může být založeno dobrovolně v domě, kde je méně než pět jednotek, přičemž minimálně tři z nich musí být ve vlastnictví tří různých subjektů a se založením musí souhlasit všichni vlastníci jednotek. NOZ rozlišuje založení a vznik BSJ; tento postup by se dal přirovnat k obchodním společnostem. Založení BSJ probíhá na základě schválení stanov; vznik nastává dnem zápisu do veřejného rejstříku.

### 2. 3. 2 Stanovy

Nové náležitosti stanov jsou uvedeny v § 1200 odst. 2 NOZ. Stávající SVJ **mají povinnost přizpůsobit stanovy** nové právní úpravě a doručit je rejstříkovému soudu, kde je SVJ zapsáno, **do tří let** ode dne nabytí účinnosti NOZ, to znamená do 31. 12. 2016. Pokud takto společenství neučiní, vyzve jej k tomu rejstříkový soud, který určí přiměřenou lhůtu ke splnění povinnosti. Pokud není splněna povinnost přizpůsobení stanov NOZ, soud po uplynutí zákonné lhůty stávající SVJ zruší a nařídí jeho likvidaci.

### 2. 3. 3 Orgány společenství

Úprava statutárního orgánu se podle NOZ nachází v části BSJ, ale také v obecné úpravě právnických osob, korporací a dále spolků. Orgány BSJ jsou upraveny v § 1205-1214, NOZ. Podle NOZ zůstává struktura orgánů BSJ stejná.

NOZ upravuje především terminologii a působnost orgánů. Zejména se rozšiřuje kompetence shromáždění BSJ na úkor statutárního orgánu. Mění se také okruh osob, ze kterých mohou být voleni členové statutárního orgánu.

**Nejvyšším orgánem je shromáždění**, které je tvořeno všemi vlastníky jednotek v domě. NOZ upravuje působnost a způsob rozhodování shromáždění. Na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů je NOZ mírnější v oblasti přijímání rozhodnutí. Přestože u většiny záležitostí je potřeba většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, mohou stanovy nebo zákon vyžadovat vyšší počet hlasů. Podle nové právní úpravy dává NOZ vlastníkům jednotek možnost rozhodovat také mimo zasedání, tj. např. v případě, že svolané shromáždění není usnášeníschopné, nebo pokud to stanovy společenství dovolují. Při rozhodování mimo zasedání je pro přijetí požadována většina hlasů všech vlastníků bytových jednotek, pokud stanovy nepožadují většinu kvalifikovanou.

**Statutárním orgánem je výbor.** Stanovy mohou určit, že se předseda stane statutárním orgánem BSJ. NOZ neupravuje podrobně práva a povinnosti statutárního orgánu, stanovuje pouze podmínky pro členství ve statutárním orgánu. Podmínkami pro členství ve statutárním orgánu je plná svéprávnost a bezúhonnost. Pro výbor SVJ blíže představený ve 4. kapitole je výbor nejvyšším orgánem, který tvoří tři členové volení z kandidátů společně navržených vlastníky jednotek. Za výbor jedná předseda, tento výbor se schází nejméně dvakrát ročně.



Další orgány BSJ mohou být zřízeny na základě stanov; tyto orgány nemají působnost určenou shromážděním nebo statutárním orgánem.

Podle NOZ, a pokud stanovy neurčí jinak, není členství ve volených orgánech BSJ vázáno na vlastnictví jednotek v domě, členem se může stát i osoba, která není vlastníkem jednotky. Shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

Počet členů, působnost statutárního orgánu a funkční období není v NOZ upraveno, toto je ponecháno na každé BSJ, jak si ji upraví ve svých stanovách, dle § 1205, NOZ.

Řada těchto změn a úprav ve stanovách musí být nově zapsána do veřejného rejstříku. BSJ jsou povinná do 30. 6. 2014 obnovit stav zapsaný v rejstříku SVJ ke stavu požadovanému vzhledem k novému zákonu o veřejných rejstřících právnických osob a fyzických osob.

#### **Aktualizace zápisu SVJ ve srovnání s NOZ:**

1. Povinnost zapsat u každé fyzické osoby místo trvalého pobytu, v případě, že je odlišná od adresy bydliště. V případě, že BSJ má zapsáno ve veřejném rejstříku aktuální bydliště členů statutárního nebo kontrolního orgánu, není třeba podávat návrh na zápis pobytu. Každá SVJ by si měla po 1. 1. 2014 zkontrolovat zapsané údaje do lhůty k nápravě zápisu. Podle § 122 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob přizpůsobí zapsaná osoba do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona zapsaný stav stavu požadovanému tímto zákonem, tj. do 30. 6. 2014. V případě, že u fyzické osoby je zapsána jen adresa místa pobytu, která je odlišná od adresy skutečného bydliště, je potřeba ve lhůtě zapsat i tuto skutečnost.
2. U každé fyzické osoby zapsané ve veřejném rejstříku musí být uvedeno datum jejího narození a rodné číslo. Stávající SVJ zapisovala pouze jeden z těchto údajů u fyzické osoby. Rodné číslo je důležité pro účely sdílení údajů v základních registrech. Rodné číslo se neuvádí v opisu veřejného rejstříku a ani se nezveřejňuje podle § 6 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Povinností je začernit rodné číslo, pokud je uvedeno v listinách zakládaných ve sbírce listin.
3. Každé BSJ je povinno zapsat počet členů statutárního orgánu. Jako počet členů statutárního orgánu se rozumí počet členů statutárního orgánu uvedený ve stanovách, nikoliv skutečný počet členů. NOZ nestanovuje ani minimální ani maximální počet členů výboru BSJ, tento počet je stanoven každým BSJ ve stanovách.

4. Podle nové právní úpravy, oproti předcházející, je BSJ stanovena povinnost zapisovat způsob jednání statutárního orgánu. Tato povinnost podle zákona o vlastnictví bytů nebyla stanovena.
5. BSJ, které podle stanov má (nebo bude mít) zřízen kontrolní orgán, bude povinno nechat zapsat název kontrolního orgánu, protože ten z NOZ nevyplývá; také musí zapsat počet jeho členů. NOZ nemá žádnou úpravu pro kontrolní orgán BSJ. Odkazuje na ustanovení o spolku, který obsahuje právní úpravu kontrolní komise, která se u BSJ použije.

Pokud není ve stanovách uvedeno funkční období členů výboru BSJ, řídí se lhůta podle ustanovení o spolcích – dle § 246, NOZ je pětiletá.

NOZ poskytuje velký prostor působnosti BSJ, které si mohou většinu věcí upravit ve stanovách podle svých potřeb, oproti minulé úpravě. NOZ neupravuje způsob jednání za BSJ, způsob jednání navenek za BSJ je ponechán na stanovách, pokud stanovy neurčí toto jednání, postupuje se na základě úpravy právnických osob v NOZ, kdy každý člen výboru zastupuje BSJ samostatně.

#### **2. 3. 4 Správa nemovitostí**

Z pohledu NOZ jsou dvě možnosti správy, a to se vznikem BSJ a bez vzniku BSJ. Když BSJ nevznikne, potom se o dům stará většinový vlastník, a to do chvíle než vznikne BSJ. Pokud společenství vznikne, může dům spravovat pouze pomocí výboru, nebo tuto činnost přenechá na komerčním správci nemovitostí.

#### **2. 3. 5 Zánik**

**Podle NOZ** se BSJ zruší dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Rozhodnutí vlastníků o zrušení BSJ je možné v situaci, jestliže bylo BSJ založeno dobrovolně, nebo v případě, že klesne počet jednotek v domě na méně než pět. BSJ zaniká výmazem z veřejného rejstříku. Z NOZ vyplývá, že při zrušení BSJ nebude provedena likvidace, práva a povinnosti společenství přebírají vlastníci jednotek v poměru podle podílu každého vlastníka na společných částech domu a pozemku, a to dnem zániku BSJ.

## 2. 4 Změny podle NOZ

### 2. 4. 1 Změny platné pro SVJ podle nové právní úpravy

NOZ přináší základní změnu, kterou je nová právní úprava. Ještě do roku 2013 se SVJ řídilo zejména zákonem o vlastnictví bytů, vzorovými stanovami a nařízením vlády č. 371/2004 Sb., na jehož základě se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. Od 1. ledna 2014 se veškerá právní úprava zákona o vlastnictví bytů přesouvá do NOZ. Bytové spoluvlastnictví upravují § 1158 – 1222 NOZ.

NOZ ukládá povinnost změnit určité části stanov; do tří let od účinnosti NOZ musí SVJ o změnách informovat a doručit je příslušnému rejstříkovému soudu.

Většina termínů, včetně prohlášení vlastníka jednotek, zůstává v NOZ beze změny. Novou změnou je změna v názvu právnické osoby „společenství vlastníků ....“ a označení domu, dříve bylo jen „společenství“ a označení domu.

NOZ přikládá větší význam prohlášení vlastníka, jako zásadnímu dokumentu pro BSJ.

Dochází k nové definici jednotek, tedy bytová i nebytová jednotka. Společnou částí domu se rozumí i zastavěný pozemek. Úprava je v novém pojmu předseda společenství vlastníků za stávající pojem pověřený vlastník. Nově je shromáždění usnášeníschopné pouze za přítomnosti nadpoloviční většiny členů; na schůzi musí být přítomno tolik vlastníků, jejichž celkový podíl na společných částech přesahuje 50 %.

To, co bylo dříve uvedeno pouze ve stanovách a také některá práva a povinnosti, jsou nově zakotveny NOZ. Nový nabyvatel jednotky např. musí BSJ spolu s adresou nahlásit počet osob v domácnosti. Nově má správce povinnost oznámit, kdo je vlastníkem dalších jednotek v domě tomu, kdo o tyto informace požádá. Některé z informací o vlastníku lze dohledat v katastru nemovitostí, nikoli však údaje o nájemnících. NOZ udává povinnost zvolit jednoho zástupce pro jednání za bytovou jednotku, jestliže je bytová jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Nově jsou upravena pravidla pro zakládání, vznik a zánik BSJ.

Změna nastává také v rozúčtování příspěvku na správu domu. V § 1180 odst. 2 se tyto platby dělí podle počtu bytových jednotek. Vyúčtování by mělo být vždy hotovo do konce dubna následujícího roku se splatností do konce července. Nová právní úprava zavádí právo seznámit se s výsledkem hospodaření, dříve toto bylo upraveno jen ve stanovách.

Do 31. 12. 2013 byl **první zápis** SVJ do rejstříku u obchodního soudu osvobozen od soudního poplatku. S účinností od 1. 1. 2014 je tento zápis zatížen soudním poplatkem ve výši 6 000 Kč.

**Prohlášení vlastníka** byl a stále je zásadním dokumentem. NOZ tomuto dokumentu přikládá větší význam než bývalý občanský zákoník nebo zákon o vlastnictví bytů.

**Ohlašovací povinnost** je nově stanovena v NOZ. Tato povinnost stanoví, že vlastník bytové jednotky musí ohlásit správci domu počet osob v domácnosti. Správce má povinnost tyto informace sdělit jakémukoliv vlastníku jednotky dle § 1177.

#### **Důležité lhůty pro změny a přizpůsobení NOZ:**

- pro změnu názvu SVJ je lhůta do 1. 1. 2016
- pro změnu stanov je stanovena lhůta do 1. 1. 2017

**Rozúčtování příspěvků na správu domu.** Podle § 1180 odst. 2, NOZ je zakotveno, že se platby dělí podle počtu jednotek, nikoli podle podílu, jak tomu bylo doposud.

Tab. 2. 1: Hlavní změny ve srovnání NOZ se zákonem o vlastnictví bytů

<b>Položka</b>	<b>Nový občanský zákoník</b>	<b>Zákon o vlastnictví bytů</b>
Název	musí obsahovat termín „Společenství vlastníků“	stačilo uvádět pouze „Společenství“
Správa domu	klasický režim spoluvlastnictví všech spoluvlastníků	správa domu a společných prostor, včetně nájmu vykonávána společenstvím
Lhůta podání žaloby přehlasovaného vlastníka	3 měsíce	6 měsíců
Volba výboru, předsedy	potřeba většina hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění	nadpoloviční většina všech vlastníků
Rozhodnutí mimo shromáždění	vždy, pokud shromáždění nebude usnášeníschopné, je ke schválení potřeba většina hlasů všech jednotek, pokud stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů	pouze v situaci, kdy záležitost potřebovala souhlas všech vlastníků

Položka	Nový občanský zákoník	Zákon o vlastnictví bytů
Sídlo BSJ	dům, pro který bylo společenství založeno	nebylo určeno
Člen statutárního orgánu BSJ	může být osoba, která není jeho členem	pouze člen BSJ
Modernizace, rekonstrukce, schvalování změn stanov, zajištění úvěry apod.	kvorum většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění (je na každém BSJ, jaké kvorum zvolí, může určit i vyšší, než udává NOZ)	$\frac{3}{4}$ kvorum hlasů všech členů, pro hlasování o změnách
Vznik	vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku, podmínky - v domě s pěti jednotkami, tři různí majitelé, dobrovolný vznik	vznik - dnem návrhu na zápis do katastrálního rejstříku (alespoň pět jednotek, minimálně tři z nich ve vlastnictví různých subjektů)
Zánik	zaniká dnem návrhu na výmaz z veřejného rejstříku, při zrušení nebude provedena likvidace,	zaniká dnem podání návrhu na výmaz z katastrálního rejstříku
Orgány	změna terminologie, při hlasování potřeba většiny hlasů, může rozhodovat i mimo zasedání	změna terminologie, zákon stanovoval způsob hlasování

*Zdroj: vlastní zpracování*

Tabulka 2. 1. srovnává dané položky podle nové právní úpravy a podle zákona o vlastnictví bytů. Jedná se o položky: název, správa domu, lhůta pro podání žaloby přehlasovaného vlastníka, volba výboru a předsedy, rozhodnutí mimo shromáždění, sídlo BSJ, člen statutárního orgánu BSJ, hlasování o modernizacích, rekonstrukcích, schválení stanov a zajištění úvěrů, vznik, zánik, orgány BSJ. Tyto změny a nová ustanovení vyžadují doplnění současných stanov každého BSJ.



## **2. 5 Veřejný rejstřík**

Veřejný rejstřík je upraven zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Z tohoto zákona vyplývá, že veřejným rejstříkem se rozumí spolkový rejstřík, nadační rejstřík, rejstřík ústavů, rejstřík společenství vlastníků jednotek, obchodní rejstřík a rejstřík obecně prospěšných společností.

Do rejstříku se zapisují zákonem stanovené údaje o právnických a fyzických osobách. Tento rejstřík je veden soudem v elektronické podobě (včetně sbírek listin) a má informační funkci.

### **3 Daňová problematika a účetnictví společenství vlastníků jednotek**

Pro rok 2013 z pohledu zákona o daních z je SVJ bráno jako organizace, která nebyla založena za účelem podnikání, tudíž jeho činnost není považována podle § 18 odst. 8 zákona o dani z příjmů za podnikání.

#### **3.1 Daňová problematika pro rok 2013**

SVJ má povinnost se zaregistrovat u místně příslušného správce daně. Vzniklá společenství bytových jednotek nebo nebytových jednotek podléhají dani z nemovitosti. Když společenství získává příjmy podléhající daním z příjmů, musí podávat přiznání k dani z příjmů. Zvláštním případem jsou úroky na terminovaných účtech, na kterých jsou uloženy prostředky vložené spoluvlastníky, ty nejsou příjmem společenství, ale příjmem každého spoluvlastníka dle §18, daňového zákona. SVJ většinou nebývá plátcem daně z přidané hodnoty, protože není založeno za účelem podnikání a to ani, pokud pověří výkonem jiný subjekt – ani ten nemá nárok na odpočet dani, pokud není narušena hospodářská soutěž, podle § 61.

V roce 2013 stát poskytoval nepřímou podporu, kdy společenství mohlo využívat zvýhodněný daňový režim.

Přehled daňové povinnosti SVJ

- daň z příjmů právnickým osob,
  - právnické osoby mají povinnost platit daň z příjmu, pokud mají příjmy, které jsou předmětem daně,
  - právnické osoby mají povinnost platit daň z příjmů, pokud zvyšují základ daně podle § 23 zákona o dani z příjmů,
- daň z příjmů fyzických osob,
  - daň z příjmů fyzických osob má SVJ povinnost odvádět při výplatě odměny za činnost v orgán SVJ,
- daň z příjmů fyzických osob má SVJ povinnost odvádět za zaměstnance, kteří pracují pro SVJ na základě dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti popřípadě na základě pracovní smlouvy, daň z přidané hodnoty,
  - SVJ platí DPH dle zákona o DPH ve stanovených případech, zejména pokud dodává teplo třetím osobám z domovní kotelny,
- daň z nemovitostí – daň ze staveb,
  - pokud společenství vlastní nemovitost (stavba nebo pozemek),

- daň z převodu nemovitostí,
  - platí SVJ pokud /prodalo/ bytovou nebo nebytovou jednotku,
- daň dědická,
  - platí SVJ v případě, že společenství zdědí bytovou nebo nebytovou jednotku,
- daň darovací,
  - platí SVJ, pokud společenství získá darem bytovou nebo nebytovou jednotku,
- daň silniční,
  - SVJ platí v případě, že je zaměstnancem nebo členem společenství použit ke služební cestě osobní automobil zaměstnance nebo člena společenství a jsou mu propočteny cestovní náhrady s použitím soukromého vozidla,
  - SVJ platí silniční daň v případě, že je vlastníkem silničního motorového vozidla,
- Spotřební daň,
  - neplatí nikdy.

### **3. 1. 1 Daň z příjmů právnických osob**

Daň z příjmu právnických osob je upravena v zákoně o daních z příjmů. Daň z příjmů právnických osob upravuje druhá část zákona o daních z příjmů, která upravuje i zdanění ziskových a neziskových organizací. SVJ je právnickou osobou, která nebyla založena za účelem podnikání, vzniká z důvodů správy a zabezpečení věcí spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek. Příjmy nejsou obecně předmětem daně z příjmů, to znamená, že se SVJ nemusí registrovat u svého místně příslušného správce daně hned po svém vzniku, ale až tehdy, když:

- začne pobírat příjmy, které podléhají dani z příjmu; v tento okamžik se stává poplatníkem daně z příjmu a musí se registrovat u příslušného správce daně do třiceti dnů ode dne, kdy nastala tato skutečnost,
- plátcí vznikne povinnost srazit daň, podává přihlášku k registraci správci daně do patnáctého dne od vzniku povinnosti srazet daň.

### 3. 1. 1. 1 Příjmy SVJ

**Příjmy SVJ dělíme dle toho**, zda jsou nebo nejsou předmětem daně z příjmu, a to z důvodu správného určení základu daně z příjmu. Poplatníci daně z příjmů, kteří nevznikli z důvodu podnikání, mají zpravidla podle § 18, zákona o daních z příjmů PO tyto příjmy: příjmy z reklam, z členských příspěvků a z nájemného.

Příjmy se dále musí rozdělit na příjmy SVJ a příjmy vlastníků jednotek. Příjmy, které SVJ zdaňuje, vyplývají z činností, které souvisí s provozováním společných částí domů, s nakládáním s věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami. Hlavními příjmy SVJ jsou kreditní úroky z běžného bankovního účtu. Dalšími příjmy jsou přijatá penále za zpožděné zálohové platby, které SVJ předepsalo vlastníkům bytových nebo nebytových jednotek, tyto zálohové platby jsou použity na úhradu služeb a nákladů na správu domu.

Rozdělení příjmů SVJ:

- příjmy vlastníků jednotek tvoří nájemné za společné prostory,
- penále za zpožděné platby nájemného za pronájem společných částí domu,
- kreditní úroky z úročených vkladů (termínované bankovní účty),
- příjmy z prodeje majetku SVJ,
- kreditní úroky z běžného bankovního účtu,
- pojistné plnění za škody vzniklé na společných částech domu,
- sankce předepsané vlastníkům jednotek za zpožděnou úhradu záloh.

Přiznání k dani z příjmů právnických osob se podává do tří měsíců od uplynutí zdaňovacího období. Zpracovává-li přiznání k dani z příjmů daňový poradce, pak se přiznání k dani z příjmů podává až šest měsíců po ukončení zdaňovacího období.

**Předmětem daně z příjmů nejsou:**

- výnosy (příjmy) vyplývajících z činností SVJ pokud je splněna podmínka, že náklady (výdaje), které s prováděním těchto činností souvisejí a jsou vyšší než příjmy,
- úroky z vkladů na běžném účtu podle §18, zákona o daních z příjmů PO (je nutné dát pozor na to, že úroky z termínovaných vkladů by již předmětem daně byly). Díky tomu většina SVJ poplatníkem daně z příjmů právnických osob nebude a nebude mít ani povinnost se k této dani registrovat. V praxi to znamená, že ač budou taková SVJ sestavovat účetní závěrku, nebudou mít povinnost podávat přiznání k této dani a ani daň platit.

### **3. 1. 1. 2      Registrační povinnost k dani z příjmů právnických osob**

Správce daně pro SVJ je finanční úřad podle sídla daného SVJ.

Tato registrace je vázaná na obdržení povolení nebo získání oprávnění k podnikatelské činnosti, nebo na začátek provozování jiné samostatně výdělečně činnosti. V případě, že tato situace nastane u SVJ, má SVJ povinnost podat přihlášku k registraci daně z příjmů u místně příslušného správce daně do 30 dnů. SVJ nepotřebuje ke své činnosti povolení, protože činnosti, které SVJ zajišťuje, jsou upraveny zákonem o vlastnictví bytů. V tomto případě vzniká povinnost SVJ k registraci daně z příjmu až ve chvíli, kdy SVJ zahájí činnost nebo začne pobírat příjmy, které podléhají dani z příjmů.

SVJ je ze zákona o daních z příjmů označováno jako poplatník, který nebyl založen nebo zřízen za účelem podnikání. Z toho vyplývá, že u SVJ jsou předmětem daně z příjmů právnických osob vždy příjmy z reklam a příjmy z nájmu.

### **3. 1. 2      Daň z příjmů fyzických osob**

Pokud SVJ vyplácí odměny členům orgánů SVJ nebo odměny zaměstnancům pracujícím na pracovní smlouvu, dohodu o pracovní činnosti nebo dohodu o provedení práce, musí se řídit zákonem o daních z příjmů.

SVJ je plátcem této daně, nikoli poplatníkem. Předmětem této daně jsou pak příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky.

### **3. 1. 3      Daň z přidané hodnoty**

Daň z přidané hodnoty upravuje zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Tato daň se vztahuje na zboží, nemovitosti a služby za podmínek stanovených tímto zákonem.

Osoba povinná platit DPH musí uskutečňovat ekonomickou činnost. SVJ podle zákona o vlastnictví bytů ekonomickou činnost neuskutečňuje. Jen ve výjimečných případech se může stát plátcem DPH, a to v situaci, kdy je SVJ dodavatelem tepla z domovní kotelny třetím osobám. Jedná se o ekonomickou činnost a SVJ se stává osobou povinnou k dani z přidané hodnoty. Na základě registrace se stává plátcem DPH, a to přesáhne-li obrát za 12 předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1 milion korun, nebo na základě dobrovolnosti.

Při dodávce tepla se uplatňuje snížená sazba daně 15 %. SVJ má nárok na odpočet DPH. SVJ vybírá na služby zálohy od jednotlivých společníků.

## Registrace k DPH

Ze zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je společenství osobou povinnou k této dani, i když nebylo zřízeno za účelem podnikání. SVJ uskutečňuje ekonomickou činnost, kterou se z perspektivy tohoto zákona rozumí také soustavná činnost osob, které poskytují služby spojené se správou domu.

SVJ se může stát plátcem DPH jestliže:

- překročí obrat 1 milion Kč za nejvýše 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců. Do 15 dnů po skončení kalendářního měsíce, ve kterém došlo k překročení, musí podat přihlášku k registraci DPH.

Obratem se v tomto případě rozumí všechny úplaty od vlastníků nebo třetích osob, které SVJ obdrží v souvislosti se svou správcovskou činností. Do obratu také patří úplata za příslušné služby, které SVJ zajišťuje samo.

Do obratu se nezahrnují zajištěné opravy, rekonstrukce společných prostor domu nebo dodávka energie a služeb pro vlastníky bytů od třetích subjektů. Tyto případy mají souvislost promítnutou i v účtování, to znamená, že se nepoužije výsledkové zachycení těchto operací:

- náklady za opravy se zúčtují jako složené dlouhodobé zálohy, to je označeno jako čerpání fondu, nebo se tyto částky vynaložené na opravy vyúčtují jako pohledávky za vlastníky,
- energie a služby od třetích osob se zaúčtují jako pohledávky za vlastníky, které se poté zúčtují s přijatými zálohami vybranými od vlastníků na tento účel.

Další možností jak by se SVJ mohlo stát plátcem DPH je, že se stane účastníkem sdružení bez právní subjektivity a někteří ze členů by už plátcí byli. V případě sdružení platí podmínka obratu, do kterého se počítá nejen obrat daného SVJ, ale i obrat dosažený v rámci sdružení. SVJ má možnost dobrovolně se registrovat k DPH. (Marková, 2013)

### **3. 1. 4 Daň z nemovitostí**

Tuto daň upravuje zákon ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Vlastníci nemovitosti, tudíž vlastníci jednotek, jsou poplatníci této daně. SVJ se stává jen výjimečně poplatníkem daně z nemovitostí; tento případ nastává, jestliže pro účely správy domu vlastní SVJ nějakou nemovitost, například kancelář.

Každý se musí registrovat prostřednictvím daňového přiznání na finančním úřadě do 31. ledna za uplynulé zdaňovací období. Pokud je již daňové přiznání jednou podáno a během roku nedojde k žádným změnám, není nutné jej podávat opětovně.

#### **3. 1. 4. 1 Daň ze staveb**

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky. Pokud má ke stavbě, bytu nebo nebytovému prostoru vlastnické právo více subjektů, jsou tyto subjekty povinny platit daň společně a nerozdílně.

#### **3. 1. 4. 2 Daň z pozemků**

Poplatníkem daně z pozemku je vlastník pozemku. V případě, že je spoluvlastnictví k pozemku odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, je poplatníkem daně z pozemku vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Výše daně z pozemku se potom určí podle spoluvlastnického podílu na pozemku evidovaného v katastru nemovitostí.

### **3. 1. 5 Silniční daň**

Tuto silniční daň upravuje zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční, ve znění pozdějších předpisů. Specifika, která platí pro neziskové organizace, jsou uvedena v § 2 odst. 1 daného zákona. U subjektů, které nebyly založeny za účelem podnikání, jsou předmětem automobily, které jsou používány k hlavní činnosti. Použije-li člen nebo zaměstnanec společenství soukromý automobil k pracovní cestě a je mu vyplacen cestovní příkaz, musí se společenství registrovat k silniční dani. Společenství může ve výjimečných případech platit denní sazbu, která činí 25 Kč/den.

### 3. 1. 6 Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí

Tyto daně byly upraveny zákonem ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Z důvodu velké podobnosti je pro ně užíváno také označení „trojdaň“. Jedná se o daně, které mají jednorázový charakter a odvádějí se při nabytí majetku novým vlastníkem.

Pro každou daň je definován poplatník; obecně je to převodce (daň z převodu nemovitostí), dědic (daň dědická), nebo nabyvatel (daň darovací).

Tyto daně se SVJ týkají jen výjimečně, např. tehdy, když SVJ majetek zdědí, dostane darem nebo je na něj převeden. Neexistuje také mnoho různých osvobození, která jsou uvedena v § 20 zákona daní z příjmů, díky kterým může být SVJ úplně zbaveno své daňové povinnosti.

### 3. 2 Daňová problematika pro rok 2014

Nově pro rok 2014 vycházíme z §17a zákona o daních z příjmů, v němž se změnila zejména terminologie. Obecné změny pro organizace, které nebyly založeny za účelem podnikání, se většinou týkají nového pojmosloví, které souvisí s NOZ. Organizace, které nejsou založeny za účelem podnikání, už nejsou označovány jako *právnícké osoby*, ale byl pro ně zaveden nový termín – *veřejně prospěšný poplatník*. SVJ není veřejně prospěšným poplatníkem.

Další změnou je zrušení zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a o dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. **Daň dědická a darovací byla zrušena** a dostává se pod úpravu daně z příjmů.

Zákonným opatřením Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb., byl s účinností od 1. 1. 2014, zrušen zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Daně darovací a dědická se tak začlenily mezi daně z příjmů a patří mezi příjmy FO a PO. Daň z nabytí dědictvím je osvobozena od daně z příjmů. Předmětem daně jsou také bezúplatné příjmy právníckých osob, ovšem s výjimkou veřejně prospěšných poplatníků, kteří jsou od této daně osvobozeni. Osvobozena jsou příležitostná bezúplatná plnění, a to do výše 15 000 Kč. Nově je zaveden zákon o opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.



Tab. 3. 1.: Srovnání hlavních změn u daně z příjmů

<b>Daň</b>	<b>Změny dle Daňového zákona 2014</b>
Daň z příjmů	nový pojem <i>veřejně prospěšný poplatník</i>
Silniční daň	upravena pouze terminologie podle NOZ
Daň z nemovitostí	nový termín <i>daň z nemovitých věcí</i> , dále se tato daň přizpůsobuje NOZ a to tak, že stavba je součástí pozemku
Daň z převodu nemovitosti	nový název <i>daň z nabytí nemovitých věcí</i> , pro neziskové organizace nejsou žádná osvobození.
Daň dědická, darovací	zcela zrušena, zařazena do daní z příjmů

*Zdroj: vlastní práce*

V tabulce 3. 1. jsou popsány daně z příjmů a jejich hlavní změny podle daňového zákona pro rok 2014.

### 3. 2. 1 Zdanění veřejně prospěšných poplatníků

Od 1. 1. 2014 poplatník, který není založen nebo zřízen za účelem podnikání, je označován pojmem *veřejně prospěšný poplatník*. Veřejně prospěšný poplatník může stále čerpat daňové benefity v podobě příjmů od daně osvobozených, ve kterých jsou nově zahrnuta nepeněžní plnění, a dále v podobě snižujících položek od základu daně z příjmů.

Úroky z běžného účtu nově podléhají srážkové daní. Tento případ se nevztahuje na veřejně prospěšnou osobu, protože ta zahrnuje do základu daně všechny výnosy a náklady.

BSJ není veřejně prospěšným poplatníkem.

### 3. 2. 2 Daň z příjmů právnických osob

Právní úprava je uvedena v zákoně o daních z příjmů, který pojednává o právnických osobách ve své druhé části. Obsahem je zdanění ziskových i neziskových organizací. BSJ je právnickou osobou, která nebyla založena za účelem podnikání, vzniká z důvodů správy a zabezpečení věcí spojených s užíváním jednotek. Příjmy nejsou obecně předmětem daně z příjmů, to znamená, že se BSJ nemusí registrovat u svého místně příslušného správce daně hned po svém vzniku, ale až:

- začne pobírat příjmy, které podléhají dani, v tento okamžik se stává poplatníkem daně a musí se registrovat u příslušného správce daně do třiceti dnů ode dne, kdy nastala tato skutečnost,
- vznikne povinnost srážet daň, SVJ jako plátce podává přihlášku k registraci do patnáctého dne.

Podle § 38 mb, zákona o dani z příjmů PO, jsou výjimky z povinnosti podat daňové přiznání k dani z příjmů PO. BSJ není povinno podávat daňové přiznání, pokud má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, příjmy od daně osvobozené nebo také příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

BSJ, kterému nevznikla ve zdaňovacím období daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob, nemá povinnost sdělit tuto skutečnost správci daně dle § 38 mc, zákona o dani z příjmů PO.

### **3. 2. 3 Daň z příjmů fyzických osob**

Pokud BSJ vyplácí odměny členům orgánů BSJ nebo odměny zaměstnancům pracujícím na pracovní smlouvu, dohodu o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce, musí se řídit zákonem o daních z příjmů.

Společenství je plátcem této daně, nikoli poplatníkem, a má povinnost se registrovat k této dani. Podat přihlášku musí nejpozději do patnácti dnů od vzniku povinnosti srážet daň nebo zálohy na daň. Předmětem daně jsou příjmy ze závislé činnosti. Srážkovou daň je možné aplikovat pouze u zaměstnanců pracujících na dohodu, pokud nepodepsali pro BSJ prohlášení k dani a úhrn příjmů nepřesáhne 10 000 Kč. Na odměny členům výboru společenství nemůže být použita srážková daň, tyto osoby musí podat svá daňová přiznání.

### **3. 2. 4 Daň z přidané hodnoty**

Právní úprava je uvedena v zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Tato daň se vztahuje na zboží, nemovitosti a služby za podmínek stanovených zákonem.

Osoba povinná k dani musí uskutečňovat ekonomickou činnost. BSJ nepodniká, tedy ekonomickou činnost neprovozuje. Jen ve výjimečných případech se může stát plátcem DPH, a to v situaci, kdy je dodavatelem tepla třetím osobám z domovní kotelny BSJ. Jedná se o

ekonomickou činnost a BSJ se stává osobou povinnou k dani, na základě registrace se stává plátcem DPH, jestliže přesáhne obrat za 12 předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1 milion korun, nebo na základě dobrovolnosti.

Při dodávce tepla se uplatňuje snížená sazba daně, 15 %. Společenství má nárok na odpočet daně.

**Registrace k DPH** je stejná, jako tomu bylo v roce 2013.

### **3. 2. 5 Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitých věcí upravuje Předpis č. 340/2013 Sb., zákonné opatření Senátu o nabytí nemovitých věcí. Vlastníci nemovitých věcí, tudíž vlastníci jednotek, jsou poplatníci této daně. Společenství se stává jen výjimečně poplatníkem daně z nemovitých věcí, tento případ nastává, jestliže pro účely správy domu SVJ vlastní nějakou nemovitost, například kancelář.

Každý se musí registrovat prostřednictvím daňového přiznání na finančním úřadě do 31. ledna za uplynulé zdaňovací období. Je-li již daňové přiznání jednou podáno a během roku nedojde k žádným změnám, není nutné podávat přiznání opětovně.

U této daně nastaly změny pouze v terminologii v souvislosti s NOZ.

#### **3. 2. 5. 1 Daň ze staveb a jednotek**

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby a jednotky. Pokud má ke stavbě vlastnické právo více subjektů, jsou tyto subjekty povinny platit daň společně a nerozdílně, daňové přiznání podává každý poplatník sám za svůj podíl.

#### **3. 2. 5. 2 Daň z pozemků**

Poplatníkem daně z pozemku je vlastník pozemku. V případě, že je spoluvlastnictví k pozemku odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, je poplatníkem daně z pozemku vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Výše daně z pozemku se potom určí podle spoluvlastnického podílu na pozemku evidovaného v katastru nemovitostí.

### 3. 2. 6 Silniční daň

U této daně byla změněna jen terminologie v souladu s NOZ. Tuto daň upravuje zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční, ve znění pozdějších předpisů. Specifika, která platí pro organizace, jež nejsou založeny za účelem podnikání, jsou uvedena v § 2 odstavec 1 daného zákona. U subjektů, kteří nebyly založeny za účelem podnikání, jsou předmětem této daně, automobily, které použijí k hlavní činnosti. V případě, že člen nebo zaměstnanec společenství použije soukromý automobil k pracovní cestě a je mu vyplacen cestovní příkaz, musí se společenství registrovat k silniční dani. Společenství může ve výjimečných případech platit denní sazbu, to je 25 Kč/den.

### 3. 2. 7 Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z převodu nemovitostí je nově označovaná jako daň z nabytí nemovitých věcí, podléhající zákonnému opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Daň z nemovitých věcí má jednorázový charakter, to znamená, že se odvádí při nabytí majetku novým vlastníkem. Poplatník obecně je převodce.

Tato daň je se BSJ týká jen výjimečně, ale jsou případy, kdy je na společenství převeden majetek.

### 3. 3 Účetnictví společenství vlastníků je dnotek

Účetní jednotky jsou povinny podle zákona o účetnictví vést účetnictví ode dne vzniku až do jeho zániku, tato povinnost se týká i BSJ. BSJ si účetnictví vede samo, nebo může vedením pověřit jinou fyzickou nebo právnickou osobu, tento postup však BSJ nezabývá odpovědností.

**BSJ upravují tyto účetní předpisy:**

- **zákon** o účetnictví – podle § 9 odst. 1 tohoto zákona jsou účetní jednotky povinny vést účetnictví v plném rozsahu. Podle § 9 odst. 3 písm. a) tohoto zákona však BSJ mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu,
- **vyhláška č. 504/2002 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro

účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví. Tato vyhláška napomáhá účetním jednotkám, které nepodnikají provázet některými ustanoveními zákona o účetnictví. Určuje sestavování účetní závěrky, uspořádání, označování a obsahové vymezení položek majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv v účetní závěrce, označení a obsahové vymezení nákladů a výnosů a výsledku hospodaření v účetní závěrce,

- **České účetní standardy** č. 401 až 414 vydané ve Finančním zpravodaji Ministerstva financí České republiky č. 11-12/3/2003 bod 53, pod čj. FZ06/2004 České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „České účetní standardy pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání“). Účetní standardy jsou určeny pro účetní jednotky, které nemají hlavní činnost podnikání. Účetní standardy chtějí dosáhnout souladu při používání účetních metod účetními jednotkami,
- **nařízení vlády 366/ 2013 Sb.**, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Jedná se o nařízení vlády k provedení NOZ,
- **zákon o daních z příjmů** ve znění pozdějších předpisů.

**Inventarizace** je povinná pro BSJ. Inventarizací se prokazuje správná evidence veškerého majetku BSJ, včetně závazků a pohledávek. Jednotlivé účetní operace jsou účtovány v souladu s účetními právními předpisy a postupy. BSJ je povinno dodržovat obsahové vymezení závěrek a účetních metod.

**Účetní rozvrh** pro BSJ je stejný jako účetní rozvrh pro neziskové organizace a odlišuje se od účtového rozvrhu podnikatelů. V účetnictví se objevují speciální hospodářské operace, které je nutné dobře zaúčtovat a také zdanit. Účtový rozvrh je sestaven podle směrné účtové osnovy. Nesmí být použity jiné účty, než jsou uvedeny v účtovém rozvrhu. Účtový rozvrh se může doplňovat v průběhu účetního období. Ukázka účetního rozvrhu je v příloze 1.

**Náklady** vzniklé při činnosti BSJ jsou hrazeny ze záloh příspěvků na správu domu, které jsou vlastníci jednotek povinni hradit. Tyto zálohy podléhají vyúčtování.

**Výše záloh** je stanovena tak, aby pokryla pravděpodobné náklady na správu společných částí domu pro běžné účetní období i do budoucna.

Při zahájení činnosti musí BSJ **sestavit zahajovací rozvahu**. Zde jsou zachyceny účetní případy, které nastanou od založení do dne vzniku. BSJ se může rozhodnout, zda bude vést účetnictví v plném nebo zjednodušeném rozsahu.

**Zjednodušený rozsah znamená :**

- v účtovém rozvrhu může BSJ uvést účtové skupiny, tedy dvouciferné označení účtů,
- lze spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize,
- společenství neúčtuje o rezervách a ani o opravných položkách, výjimku tvoří rezervy a opravné položky, které jsou uvedeny v zákoně ČNR č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
- nepoužívají se pokyny zjednodušeného rozsahu o oceňování majetku a závazků, takzvaná reálná hodnota,
- není povinností v knihách analytických účtů dále rozvádět účetní zápisy hlavní knihy,
- v knihách podrozvahových účtů nemusí SVJ uvádět účetní zápisy, které se neprovádějí v účetním deníku nebo v hlavní knize.

Pro BSJ je pro lepší orientaci a přehlednost podrobnější členění účtů v účtovém rozvrhu vhodné. Důležitá je inventarizace veškerého majetku, tedy závazků a pohledávek.

U použití účetních metod je jako první a základní metoda účtování užívána metoda účtování časového rozlišení nákladů a výnosů. Tuto metodu je nutné dodržet.

**Metoda účtování časového rozlišení:**

- účtování nákladů a výnosů do období, se kterým věcně a časově souvisejí,
- zaúčtování oprav nákladů či výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů, kterých se tyto případy týkají,
- do výnosů běžného roku se také zaúčtují náhrady vynaložených nákladů minulých účetních období,
- náklady a výdaje budoucích období se musí časově rozlišit, a to tak že:
  - náklady příštích období představují výdaje daného období, jako náklad jsou zachyceny až do účetního období, se kterým souvisejí (například

- předem zaplacené nájemné za prostory, které slouží k činnosti společnosti),
- výdaje příštích období vyjadřují náklad daného období (například situaci, kdy nebyla doručena faktura za spotřebu elektřiny a bude zaúčtována v následujícím období, přitom je však známa výše nákladu),
  - výnosy a příjmy se také musí časově rozlišit, a to podle období, kterého se týkají,
    - výnos příštích účetních období je příjmem daného účetního období; o výnosu se bude účtovat až v dalším účetním období (například dopředu zaplacené nájemcem za společné prostory),
    - příjem příštích účetních období je vyjádřen výnosem daného období, v případě, kdy ještě nebylo fakturováno (například úrok z poskytnuté půjčky, kdy známe výši výnosu, ale nemáme doklad).

**Stav majetku a závazků** má BSJ povinnost ověřovat inventurou k rozvahovému dni v účetní závěrce. BSJ může vlastnit pouze majetek spojený se správou, provozem a opravami společných částí domu nebo v případě, že majetek je spojen s činností související s provozem společných částí domu. U vlastnictví nehmotného nebo hmotného majetku jsou možnosti omezené, ale i přesto tyto situace mohou nastat. Může se jednat například o vybavení kanceláře, místnosti, která je určena ke konání shromáždění, nebo také počítač a účetní program sloužící pro účely vedení účetnictví dané BSJ. Výjimku tvoří nemovitosti; ty mohou BSJ vlastnit jen v situaci, pokud si pronajímají nebytový prostor k činnosti, kde je provedeno technické zhodnocení, které odepisuje BSJ. Provedení **technického zhodnocení** musí být odsouhlaseno vlastníkem. Má-li BSJ ve **vlastnictví** drobný majetek, je povinno jej zařadit do evidence a určit způsob odepisování. BSJ musí zvolit takové účetní odpisy, aby nebylo porušeno pravidlo věrného a poctivého zobrazení hodnoty majetku. Daňové odpisy řeší to BSJ, které je poplatníkem daně z příjmů.

**Otevření účetních knih** nastává ke dni vzniku povinnosti vést účetnictví, podle § 17 odst. 1 zákona o účetnictví. Nenastanou-li žádné překážky, celý postup vzniku a registrace se časově sladí, rekonstrukce účetnictví je pracná, ale skutečná a podle účetních předpisů správná. Zákon o účetnictví v § 4 odst. 1, dává možnost BSJ otevřít účetní knihy až po zahájení činnosti BSJ.

### **3. 4 Zahajovací rozvaha**

Sestavení zahajovací rozvahy je prvním úkolem při otevírání účetních knih. U BSJ je tento úkol specifický, protože BSJ vzniká ze zákona, tedy zřizovací náklady se vztahují ke vzniku, ale účetně vznikají až po vzniku BSJ. Mohou to být například notářské a soudní poplatky. Výdaje, které vznikly při založení BSJ se zaúčtují jako první účetní zápis po otevření knih a je nutné zaúčtovat je do nákladů, kterých se týkají. Výdaje uhrazené původnímu vlastníkovu se zaúčtují stejně. Vztah původního vlastníka a vlastníků bytů před vznikem společenství je účtován jako zúčtovací vztah, tedy pohledávky a závazky. Ve chvíli splnění podmínek vzniku BSJ je možné sestavit zahajovací rozvahu podle zápisu o převodu položek na BSJ z účetnictví původního vlastníka.

### **3. 5 Závěrkové operace**

Nejdůležitějšími operacemi u BSJ jsou čerpání záloh, účtování rezerv odpisů, časové rozlišení nákladů a výnosů, zaúčtování inventarizačních rozdílů, zaúčtování daně z příjmů právnických osob a uzavření účetních knih.

### **3. 6 Sestavení účetní závěrky**

BSJ sestavuje závěrku ve zkráceném rozsahu. Podstatou účetní závěrky je zjištění stavu majetku a závazků k určitému datu. Účelem je kontrola úplnosti účetnictví, jeho správnost a průkaznost. Toto je prokázáno zachycením všech účetních případů, zvolený postup účtování je podle platných právních předpisů a jednotlivé operace jsou doloženy. Audit je pro společenství nepovinný. BSJ nemusí sestavovat výkaz o peněžních tocích ani přehled o změnách vlastního kapitálu. Příloha musí obsahovat poznámky, které souvisejí s majetkem BSJ jako právnické osoby, účtování o předpisech záloh a další informace.

### **3. 7 Vybrané účetní případy**

Vybrané účetní operace a jejich účtování jsou jen doporučením. Každá účetní jednotka je povinna si zvolit takovou metodu, která bude odpovídat skutečnosti, aby byl dosažen věrný a poctivý obraz účetnictví.



### 3. 7. 1 Založení společenství

Při založení BSJ mohou nastat výdaje, které se po vzniku musí zaúčtovat (viz tabulka 3. 3). Těmito výdaji jsou krátkodobé zálohy členů na úhradu nákladů na založení, výdaj na zpracování stanov, notářské poplatky, pořízení razítka, poštovné.

Tab. 3. 3: Účetní operace při založení společenství

č.	účetní případ	MD	D
1.	Předpis krátkodobých záloh členů na úhradu nákladů na založení společenství	378	324
2.	Zaplacení záloh v hotovosti (nebo na BÚ) jednotlivými vlastníky	211 (221)	378
3.	Faktura za zpracování stanov	518	321
4.	Úhrada faktury v hotovosti (nebo na BÚ)	321	211 (221)
5.	Notářský poplatek	538	345
6.	Úhrada notářského poplatku v hotovosti (nebo na BÚ)	345	211 (221)
7.	Pořízení razítka společenství	501	211
8.	Poštovné	518	211
9.	Rozpuštění krátkodobých záloh do výše nákladů	324	649

Zdroj: Urbancová, Kryšková, 2008

### 3. 7. 2 Účtování záloh na služby a náklady na služby

Služby, jako je dodávka elektrické energie, teplé a studené vody, jsou zajištěny povinnými pravidelnými zálohami vlastníků bytů. Výše a způsob placení je upraven ve stanovách. Předpis je dán jako 1/12 předpokládaného ročního nákladu, bez ohledu na to, jestli je daná služba dodávána po celý rok, nebo ne. BSJ je pouze mezičlánek mezi dodavateli těchto služeb a jednotlivými vlastníky bytů. Dodávka služeb se v účetnictví promítne jako zúčtovací vztahy mezi dodavateli a odběrateli. Cenové orgány nebo jiný právní předpis určuje rozúčtování ceny těchto služeb, pokud tomu tak není, tak je BSJ oprávněno o způsob rozúčtování ceny rozhodnout samo.

Tab. 3. 4: Účtování záloh na služby a nákladů na služby

č.	Účetní případ	MD	D
1.	Předpis zálohy na teplo	311/ AE	324/AE
2.	Předpis zálohy na teplou užitkovou vodu	311/ AE	324/AE
3.	Předpis zálohy na studenou vodu	311/ AE	324/AE
4.	Předpis zálohy na elektrickou energii společných prostor	311/ AE	324/AE
5	Přijaté faktury za teplo	315/AE	321/AE
6.	Přijatá faktura za teplou užitkovou vodu	315/AE	321/AE
7	Přijatá faktura za studenou vodu	315/AE	321/AE
8.	Přijatá faktura za elektrickou energii spol. prostor	315/AE	321/AE

*Zdroj: Urbancová, Kryšková, 2008*

V tabulce 3. 4 jsou rozúčtovány zálohy na služby a náklady na služby. Jsou zde uvedeny předpisy záloh na teplo, teplou užitkovou vodu, studenou vodu a na elektrickou energii společných prostor. Poté jsou zaúčtovány faktury na tyto služby od dodavatelů.

### 3. 7. 3 Účtování příspěvků na úhradu správy domu

Podle NOZ je vlastník povinen přispívat na náklady spojené se správou domu v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Náklady na správu nejsou nákladem BSJ, ale rozpočítávají se na vlastníky. Představují náklady vlastníků placené ze záloh. Výše záloh je dána usnesením shromáždění, tak aby byly pokryty náklady na správu.

Tab. 3. 5. Předpis záloh

č.	Účetní případ	MD	D
1.	Předpis zálohy na opravy	311/AE	955
2.	Předpis zálohy na pojištění	311/AE	324/AE
3.	Předpis zálohy na správu domu	311/AE	324/AE

*Zdroj: Urbancová, Kryšková, 2008*

### 3. 7. 4 Mzdové náklady a vyúčtování s institucemi

BSJ o mzdových nákladech a účtování s institucemi účtuje, pokud zaměstnává zaměstnance na dohodu o provedení práce, dohodu o pracovní činnosti nebo na pracovní smlouvu. Na dohodu o provedení práce může zaměstnávat zaměstnance na drobné opravy a údržbu. Zaúčtování těchto účetních operací je uvedeno v tabulce č. 3. 7.

BSJ má právo vyplácet odměny funkcionářům, tedy výboru nebo jen předsedovi výboru. Výbor je statutárním orgánem BSJ. Cestovní náhrady jsou vypláceny, pokud cesta souvisela s výkonem funkce člena výboru, nebo v případě, že se jednání výboru konají na jiném místě, než je sídlo BSJ.

Tab. 3. 6: Mzdové náklady a účtování s institucemi

č.	účetní případ	MD	D
1.	Dohoda o provedení práce – opravy a údržba		
	a) celkové náklady	521	331
	b) čerpání záloh na pokrytí nákladů	955	649
	c) předpis daně z příjmů FO	331	342
	d) výplata mzdy	331	221 (211)
	e) úhrada daně z příjmů FO	342	221
2.	Měsíční mzda – pracovní smlouva		
	a) hrubá mzda	521	331
	b) sociální pojištění zaměstnavatele	524.1	336.1
	c) zdravotní pojištění zaměstnavatele	524.2	336.2
	d) sociální pojištění zaměstnance	331	336.1
	e) zdravotní pojištění zaměstnance	331	336.2
	f) daň z příjmů	331	342
3.	Úhrada mzdy z BÚ	331	221
4.	Úhrada daně z příjmů z BÚ	342	221
5.	Úhrada sociálního pojištění	336.1	221
6.	Úhrada zdravotního pojištění	336.2	221
7.	Nárok na náhradu		
	a) zaměstnance	549	333 (379)
	b) zaměstnavateli vůči zaměstnanci	335 (379)	649
8.	Zálohy k vyúčtování		
	a) předání zálohy zaměstnanci	335	211
	b) úhrada nákladů dle dokladu	5. třída	335
	c) vrácení zálohy	211	335

*Zdroj: Künzelová, 2002*

Tab. 3. 7: Účtování odměn a cestovní náhrady funkcionářů

č.	účetní případ	MD	D
1.	Předpis odměn – hrubá výše	521	379
2.	Předpis sociálního pojištění (zaměstnavatel)	524.1	336.1
3.	Předpis zdravotního pojištění (zaměstnavatel)	524.2	336.2
4.	Předpis sociálního pojištění (zaměstnanec)	379	336.1
5.	Předpis zdravotního pojištění (zaměstnanec)	379	336.2
6.	Předpis daně z příjmů FO	379	342
7.	Výplata odměn	379	221 (211)
8.	Výpis z bankovního účtu:		
	a) odvod daně	342	221
	b) odvod sociálního pojištění	336.1	221
	c) odvod zdravotního pojištění	336.2	221
9.	Nárok náhrady cestovních výdajů	512	379
10.	Úhrada cestovních výdajů v hotovosti	379	211

*Zdroj: Künzelová, 2002*

## **4 Analýza hospodaření a financování společenství vlastníků**

### **4.1 Charakteristika „Společenství Mladých 214, Praha – Zličín“**

SVJ, Mladých 214, Praha - Zličín, bylo zapsáno do veřejného rejstříku dne 15. 4. 2010. Právní formou je SVJ, pod spisovou značkou S 11403, u Městského soudu v Praze. Orgány SVJ jsou shromáždění vlastníků bytových jednotek a výbor SVJ. Toto SVJ má tříčlenný výbor, který je také statutárním orgánem. Za výbor jedná předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Písemný právní úkon musí být podepsán dvěma členy výboru, z nichž alespoň jeden musí být buď předseda, nebo místopředseda. Společenství Mladých 214, Praha - Zličín není plátcem DPH.

Dům, který tvoří společenství Mladých 214, Praha – Zličín má jeden vchod. Tento dům má 6 bytů, nebytové prostory nemá žádné. Celková plocha je 410,43 m<sup>2</sup>. Dům byl postaven v roce 1957. Počet přihlášených osob v domě je 12.

Příspěvky do fondu oprav jsou rozpočítány dle plochy bytu, konkrétně je to 18 Kč/m<sup>2</sup>. Studená voda, elektřina společných prostor a revize jsou rozpočítávány na osobu, tyto služby jsou zabezpečeny správcovskou firmou. Pojistka je hrazena z fondu oprav. Úklid domu si zabezpečují obyvatelé domu sami. Pro dům je jeden vodoměr, do budoucna BSJ plánuje, že budou vodoměry samostatné pro každý byt.

Toto SVJ bude předmětem následující analýzy a bude na něm demonstrováno praktické fungování SVJ.

### **4.2 Hospodaření**

Pro tuto analýzu volíme hospodaření výše představeného SVJ v letech 2012-2013. Spoluvlastnické podíly na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Společné části domu jsou tvořeny

- nosná konstrukce objektu, která zahrnuje základy, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- hydroizolace spodní stavby
- mezibytové příčky,
- komín,
- okapy a odvodnění střechy,

- bleskovod, společné antény,
- vchody,
- schodišti, okna a dveře přístupné ze společných částí domu,
- chodby, včetně vstupních dveří,
- prostor sušárny,
- rozvody kanalizace, vody, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace.

Pro každý rok je sestavován rozpočet plánovaných nákladů a zdroje jejich krytí. Zálohy jsou stanoveny na shromáždění, a to v závislosti na rozpočtu nákladů v daném období. Vyúčtování je provedeno nejpozději do tří měsíců od skončení zúčtovacího období.

Při sestavování rozpočtů je podmínkou dosáhnout dostatečně vysokých záloh na opravy. Těmito prostředky je tvořen fond oprav. Rozpočty nákladů jsou vypracovány vždy na konci předešlého účetního období. Při tvorbě se vychází z rozpočtů roků předešlých a z informací poskytnutých přímo od dodavatelů služeb.

Náklady na služby jsou účtovány na pohledávkových a závazkových účtech v analytickém členění.

Tab: 4. 1: Rozpočet nákladů a záloh

Nákladová položka	Kritéria rozúčtování
Teplo	dle spotřeby
Voda	dle spotřeby
Elektřina	dle plochy bytu
Revize	dle plochy bytu
Pojistka	hrazena z fondu oprav
Ostatní služby	dle plochy bytu
Správa	dle plochy bytu

*Zdroj: vypracováno dle stanov, vlastní práce*

Náklady na teplo a fond oprav je rozpočítáván dle spotřeby. Ostatní položky jako jsou voda, úklid, elektřina, revize, pojistka, ostatní služby a správa, jsou rozpočítány dle plochy bytu.

#### 4. 2. 1 Hospodaření Společenství Mladých 214 v roce 2012

Rozpočet pro rok 2012 byl vypracován na konci roku 2011. Při vytváření rozpočtu společenství vycházelo ze skutečných nákladů roku 2011 a informací, které jim poskytli dodavatelé služeb.

Tab: 4. 2. Rozpočet plánovaných záloh a skutečných nákladů na rok 2012 (v celých Kč)

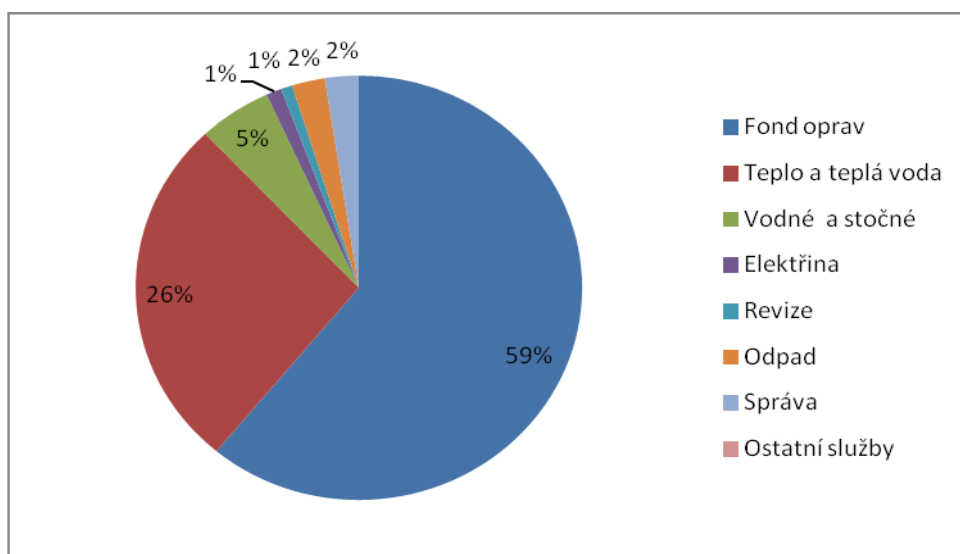
<b>Položka</b>	<b>Plánované záloh</b>	<b>Skutečné náklady</b>	<b>Rozdíl</b>	<b>% podíl jednotlivých nákladů na celkových nákladech</b>
Fond oprav	103 668	224 485	-	59 %
Teplo a teplá voda	104 498	98 982	5 516	26 %
Vodné a stočné	23 232	19 454	3 778	5 %
Elektrina	4 803	4 164	639	1 %
Revize	3 230	2 961	269	1 %
Odpad	8 856	8 856	0	2 %
Správa	9 000	9 000	0	2 %
Ostatní služby	14 998	13 447	1 551	4 %
celkem (bez fondu oprav)	168 617	156 864	11 753	-
celkem s fondem oprav	272 285	381 349	-109 064	-

*Zdroj: vlastní práce dle rozpočtu nákladů společenství Zličín*

Podle sestaveného rozpočtu, tedy záloh pro společenství celkem, byly stanoveny měsíční příspěvky každého vlastníka bytové jednotky.



Graf č. 4. 1: Podíl jednotlivých nákladů na celkové náklady v roce 2012



*Zdroj: vlastní práce*

Největším výdajem byla investice, která byla financována z fondu oprav. Investice představovalo pořízení nových vchodových dveří, oken. Druhou investicí byla výstavba prostoru pro popelnice. Vše bylo schváleno shromážděním.

Druhou největší položkou v rozpočtu nákladů bylo teplo a teplá voda. Teplá užitková voda představovala 54 303 Kč a náklady na teplo 44 679 Kč. Dodavatel vyúčtoval náklady za účetní období na konci března následujícího účetního období. Rozdíl, který byl ve výši 5 516 Kč, nebyl nedoplatkem, ale zálohou na krytí skutečných nákladů.

U položky vodného a stočného dochází k vyúčtování vždy jednou za čtvrtletí, a to v lednu, dubnu, červenci a říjnu. U této nákladové položky se díky tomuto způsobu vyúčtování dají upravovat zálohy v průběhu roku. I u tohoto nákladu došlo k celému pokrytí skutečných nákladů zálohami, čímž vznikla rezerva ve výši 3 778 Kč.

Do položky ostatní služby jsou zahrnuty veškeré ostatní služby v analytickém členění, které nelze zařadit mezi nákladové položky. Do této kategorie patří náklady za vedení účetnictví, odměna členům výboru, poštovné, poplatky za vedení bankovního účtu, spotřeba materiálu (například žárovky).

Spotřeba elektrické energie se vztahuje jen na dodávky do společných prostor. Není důležitou nákladovou položkou. V roce 2012 tvořila pouze 1 % podílu na celkových nákladech. Tato položka je těžce odhadnutelná, tak jako náklady na teplo a teplou vodu, vodné a stočné, neboť se jedná o náklady závislé na spotřebě. I u této položky vznikla rezerva,

veškeré zálohy pokryly skutečné náklady. Vyúčtování elektrické energie bylo provedeno v únoru, červnu a říjnu.

Podle rozpočtu nákladů bylo zjištěno, že SVJ uhradilo v rámci příspěvků více, než bylo skutečně potřeba. Rozdíl mezi zálohovými platbami a skutečnými náklady byl 13 208 Kč. Vznikl závazek SVJ vůči vlastníkům v okruhu zálohových plateb, v konečné rozvaze je tato položka pod účtem 311 – Odběratelé, tento závazek byl vyúčtován do 30 dnů po vyúčtování záloh.

Zálohy byly vyúčtovány do 90 dnů po skončení účetního období. SVJ nevznikla žádná daňová povinnost za rok 2012.

#### **4. 2. 2 Hospodaření Společenství Mladých 214 v roce 2013**

Rozpočet pro rok 2013 byl vypracován na konci roku 2012. Tento rozpočet zaznamenal tři hlavní změny. První změna byla způsobena zdražením elektrické energie, a tedy navýšením záloh na elektřinu o 13 %. K dalšímu zdražení došlo u tepla a teplé vody; proto musely být navýšeny zálohy na dodávku tepla a teplé vody o 10 %. Záloha na pojištění se snížila, protože SVJ uzavřelo novou smlouvu o pojištění domu.

Při vytváření rozpočtu nákladů pro rok 2013 vycházelo SVJ ze skutečných nákladů roku 2012 a informací, které jim poskytli dodavatelé služeb. Členění položek mělo stejná kritéria jako v roce 2012. V důsledku zdražování se zvýšily příspěvky na teplo a teplou vodu a elektřinu.

Tab: 4. 2. Rozpočet plánovaných záloh a skutečných nákladů na rok 2013 (v celých Kč)

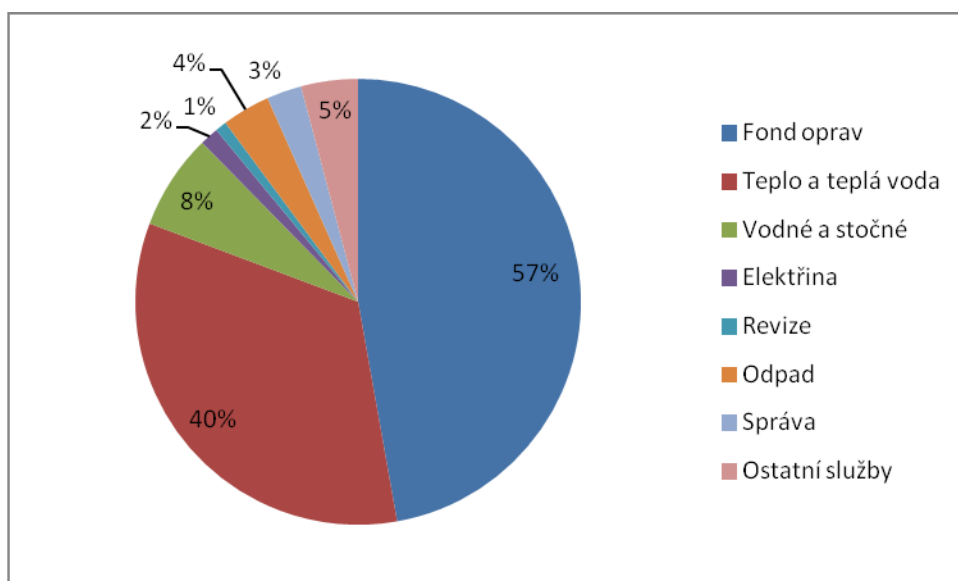
<b>Položka</b>	<b>Plánované náklady</b>	<b>Skutečné náklady</b>	<b>Rozdíl</b>	<b>% podíl jednotlivých nákladů na celkových nákladech</b>
Fond oprav	104 168	107 071	-	57 %
Teplo a teplá voda	115 709	119 322	-3 613	40 %
Vodné a stočné	23 232	24 709	-1 477	8 %
Elektřina	5 466	4 819	647	2 %
Revize	3 230	2 945	285	1 %
Odpad	8 856	12 468	-3 612	4 %
Správa	9 000	9 000	0	3 %
Ostatní služby	14 998	14 732	266	5 %
celkem (bez fondu oprav)	180 491	187 995	-7 504	-
celkem s fondem oprav	284 659	295 066	-10 407	-

*Zdroj: vlastní práce dle rozpočtu nákladů společenství Zličín*

Podle sestaveného rozpočtu, tedy záloh pro SVJ celkem, byly celkem stanoveny měsíční příspěvky každého vlastníka bytové jednotky.

Graf číslo 2 ukazuje změny dílčích podílů jednotlivých nákladových položek na celkové náklady SVJ. Je patrné, že se změnila struktura nákladů. Největší změnou byl fond oprav, tato položka nedosáhla ani poloviny výše, kterou měla v roce 2012. Vzhledem k rozhodnutí neplánování investičních prací se nečerpaly tak velké finanční prostředky z fondu oprav.

#### č. 4. 2: Podíl jednotlivých nákladů na celkové náklady v roce 2013



*Zdroj: vlastní práce*

Z fondu oprav byla financována rekonstrukce střechy. Z této nákladové položky bylo vyčerpáno více, než byly vklady vlastníků v průběhu roku.

Největší položkou v rozpočtu pro rok 2013 byla dodávka tepla a teplé vody. Částka 65 593 Kč byly náklady na teplou vodu, 53 728 Kč byly náklady na teplo. Celkově došlo ke zvýšení o 20 340 Kč oproti minulému období. Toto navýšení bylo o 21 %. Dodavatel upozornil na zvýšení nákladů z důvodů zdražení.

Dalším navýšením byla položka vodného a stočného o 5 255 Kč, což je nárůst o 27 % oproti minulému období. Elektřina má na celkových nákladech podíl 2 %, oproti roku 2012 vzrostla tato položka o 655 Kč. Tento nárůst představuje 15 % a souvisí se zdražením elektrické energie. Díky zvýšení záloh v průběhu roku však došlo k pokrytí skutečných nákladů. Vznikla rezerva 647 Kč.

Podle rozpočtu nákladů bylo zjištěno, že SVJ uhradilo v rámci příspěvků méně, než bylo skutečně potřeba. Rozdíl mezi zálohovými platbami a skutečnými náklady byl -6 212 Kč. Zjištěný nedoplatek je v konečné rozvaze pod účtem 311 – Odběratelé.

#### **4.3           Financování oprav, modernizace a rekonstrukce domu**

SVJ v pozici majitele domu má povinnost udržovat technický stav domu. Touto povinností může SVJ pověřit správu nemovitostí nebo osobu z členů SVJ. Musí být zabezpečeny všechny revize a kontroly, výměny vodoměrů, kontrola komínu apod. Není snadné všechny tyto úkoly koordinovat; správci mají speciální systém, díky němuž sledují veškeré termíny, a tím mohou včas zajistit potřebné opravy vyplývající z revizí.

Účtování záloh na údržbu a opravu domu je popsáno ve třetí kapitole. Pokud by SVJ plánovalo provádět širší rekonstrukci nebo modernizaci, musí respektovat právní předpisy, především stavební zákon. Hlavním předpisem je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákona), ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon slučuje územní rozhodnutí a stavební řízení. V určitých případech stačí jen ohlášení stavby stavebníkem. Ke stavebnímu zákonu jsou přiloženy vzory o povolení stavby, oznámení o užívání stavby, žádost o vydání kolaudačního souhlasu, oznámení o změně užívání stavby a ohlášení odstranění stavby. Vzory jsou závazné.

Revize mohou být zabezpečovány pouze revizním technikem s danou odborností. Existuje celá řada předpisů, které upravují provoz technických zařízení a bezpečnost.

Těmi nejdůležitějšími, které platí pro každého vlastníka domu, jsou:

- vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení,
- vyhláška č. 111/1981 Sb., o čištění komínů,
- vyhláška č. 19/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená zdvihací zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti,
- vyhláška č. 20/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená elektrická zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti,
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Do fondu oprav mohou být zařazeny některé druhy takzvaných drobných oprav. Seznam drobných oprav je upraven SVJ. Okruh drobných oprav bytu je též upraven nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým provádí občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Přesné vymezení drobných oprav je v § 5 uvedeného nařízení.

#### 4. 3. 1      **Fond oprav**

Zdroje k financování všech drobných oprav jsou tvořeny fondem oprav. Náklady spojené s provozem a opravami společných částí domu jsou hrazeny z tohoto fondu; ten je tvořen zálohami od vlastníků bytů. Běžné roční náklady jsou hrazeny krátkodobými zálohami, například havarijní služba nebo úklid. SVJ tyto zálohy zaúčtuje na účet 324 a vlastníkům jsou vyúčtovány. Dlouhodobé zálohy jsou účtovány na účtech 955 a zůstatek je převeden do dalšího období. Těmito zálohami jsou hrazeny nákladnější opravy. Každé SVJ si rozhoduje samo, zda bude rozlišovat krátkodobé a dlouhodobé zálohy. Způsob stanovení příspěvků je uveden v § 1180 NOZ. Znění § 1180 NOZ: „*Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.*“

Výbor SVJ informuje vlastníky bytů o výši částky a dni splatnosti příspěvku. Příspěvek obvykle bývá stanoven na 1 m<sup>2</sup> vlastnického podílu, nejčastěji se pohybuje v rozmezí 25-35 Kč. Pokud jsou v domě stejné vlastnické podíly, může být příspěvek hrazen v pevně stanovené měsíční částce. V situaci, kdy jsou výdaje vyšší než příspěvky, je tento fond doplněn v dalších letech.

Rekonstrukce nebo technické zhodnocení domů, jako například zateplení, výměna oken, jsou zatíženy sníženou sazbou DPH, pokud je splněna podmínka sociálního bydlení podle zákona o DPH. Realizace velkých rekonstrukcí jsou pro SVJ ulehčeny tím, že banky jim začaly poskytovat úvěry.

#### 4. 3. 2      **Možnosti financování**

Financovat opravy a rekonstrukce většího rozsahu může majitel domu několika způsoby. SVJ může získat například dlouhodobý úvěr na financování oprav. Dále bude pozornost věnována těm nejobvyklejším způsobům financování, kterými jsou:

- stavební spoření,
- bankovní úvěr,
- dotace.

#### **4. 3. 2. 1 Stavební spoření**

SVJ jako právnická osoba nemůže získat státní podporu k tomuto spoření. Vklady jsou úročeny formou úroků. Pokud jsou splněny obchodní podmínky stavební spořitelny a je naspořena cílová částka, může FO požádat o překlenovací úvěr z tohoto stavebního spoření.

#### **4. 3. 2. 2 Bankovní úvěr**

Každé SVJ jednou dospěje k rozhodnutí provést opravu nebo rekonstrukci domu, podstatné je rozhodnutí, v jakém rozsahu. Bankovní úvěr znamená pro SVJ několikaletý závazek vůči bance. Když se SVJ rozhodne pro rekonstrukci, většinou se jedná o stavební úpravy většího rozsahu, podle vypracovaného projektu. Pro začínající SVJ, která nemají uspořené tak velké finance, je jedinou reálnou možností si na danou rekonstrukci vzít úvěr. Obvykle se jedná o milionové částky.

#### **4. 3. 2. 3 Dotace**

Rekonstrukce jsou finančně náročné a pro SVJ je náročné naspořit takový objem peněz. Dotační programy tak představují pomoc pro SVJ i pro majitele domů. Programy jsou vyhlašovány Ministerstvem životního prostředí, Státním fondem rozvoje bydlení a Ministerstvem pro místní rozvoj. Je nutné splnit pravidla a podmínky, aby mohla být dotace přidělena. Pro získání dotací může majitel požádat o pomoc při zpracování žádosti poradenskou firmu. Tato firma si účtuje poplatek za pomoc, který je stanoven v procentech z částky přiznané dotace, obvykle se tento poplatek pohybuje v desítkách tisíc korun. I když SVJ splní podmínky pro získání dotací, může se stát, že dotace není přiznána, a to z důvodu omezených finančních prostředků na tyto účely.

#### **4. 4 Návrh na novelizaci stanov daného společenství**

Podle § 1200, odst. 2 NOZ musí stanovy obsahovat:

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Pro stávající stanovy (viz příloha 2) společenství musejí být navrženy tyto změny, podle NOZ:

- Čl. 1 odst. 1 musí se změnit právní úprava ze zákona č. 72/1994 Sb., ZOVB na právní úpravu NOZ,
- upravit název na: „Společenství vlastníků jednotek Mladých 214, Praha - Zličín“,
- dále je nutné doplnit tvorbu rozpočtu BSJ, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.



Podle statistických údajů uvedených ve druhé kapitole je zřejmé, že stále více obyvatel upřednostňuje bydlení v osobním vlastnictví. Každý rok se nezadržitelně zvyšuje počet lidí, kteří jsou nuceni řešit problematiku s individuálním vlastnictvím bytů. Samotný vznik a fungování společenství je velmi obsáhlý. S bydlením je spojena i velmi důležitá legislativní problematika. Společenství, tak jako jakákoli jiná účetní jednotka, má své specifické problémy, které řeší individuálně.

V práci je popisováno zejména příčiny vzniku společenství. Společenství je založeno z důvodu správy nad společnými částmi domu. Veškeré činnosti jsou financovány z členských příspěvků, které jsou hrazeny jako zálohy od jednotlivých členů společenství. Společenství má charakter neziskové organizace, která je zařazena do nestátní neziskové oblasti. Z důvodů privatizace bytového fondu se začala řešit problematika vlastnictví bytů a jeho právní předpisy. Zákon o vlastnictví bytů vznikl v roce 1994.

V daňové problematice je společenství podobné podnikatelským subjektům, avšak i když je řazeno mezi organizace, které nebyly založeny za účelem podnikání, značná část osvobození se na něj nevztahuje. Zejména potom u daně z příjmů právnických osob je určeno, co není předmětem daně, jestliže společenství nedosáhne jiných příjmů, nemusí podávat daňové přiznání.

Ze zákona o účetnictví musí společenství vést účetnictví a může si vybrat, zda jej povede ve zjednodušeném nebo plném rozsahu. Pro hospodaření jsou potom důležité zálohy. I když není možno zachytit vše, co se týče problematiky spojené se společenstvím, tato práce jistě napomůže získat základní orientaci v této oblasti. Předpokladem je, že by se mohli inspirovat, zejména nově vznikající společenství, jelikož jsou v práci podrobně popsány základní informace o společenství vlastníků jednotek (jeho charakteristika, vznik, zánik, orgány, právní úprava a to vše ve srovnání s NOZ).

Nejčastější formy vlastnictví bytových jednotek jsou bytové družstvo nebo společenství vlastníků jednotek; tyto formy mají své výhody i nevýhody. Vlastníci bytů nemají jen práva, ale také povinnosti. Stejně tak i osobní vlastnictví – které stále není tak rozšířené – má svá pozitiva i negativa, tím největším je potom fakt, že spoluvlastnický podíl může být předmětem exekuce. Jedním z nejběžnějších problémů jsou potom neshody jednotlivých vlastníků při rozhodování. Příčinou mohou být řešené problémy, jako například výše záloh na opravy, způsob financování prací, problematika rekonstrukcí či modernizací.

Cílem bakalářské práce bylo charakterizovat fungování společenství srovnáním právní úpravy do 31. 12. 2013 a od 1. 1. 2014 a také shrnutí změn v důsledku přijetí NOZ. Dále rozbor daňové a účetní problematiky společenství a analýza hospodaření daného společenství a možnosti financování jeho rekonstrukcí. V praktické části textu týkající se hospodaření konkrétního SVJ bylo potom cílem využít veškeré teoretické poznatky a vyhodnotit hospodaření zvoleného SVJ. Analýza hospodaření SVJ Mladých 214, Praha Zličín ukázala, že dané SVJ je spravováno zodpovědně a svěřené finanční prostředky byly vynakládány účelně ve prospěch všech členů společenství. Žádné velké rozdíly ve srovnání roku 2012 a 2013 nevznikly. Díky tomuto se dá říci, že BSJ hospodaří účelně a s finančními prostředky, které získá od členů BSJ, nakládá zodpovědně.

Jak z bakalářské práce vyplývá, společenství bytových jednotek může být fungující orgán. Nejdůležitější je, aby se SVJ řídilo nezbytnými právními úpravami. Toto téma se určitě dočká větší pozornosti široké veřejnosti vzhledem k tomu, že je velmi aktuální. Vzhledem k tomu, že dnes lidé raději investují do svého bytu než do pronájmů, měli bychom také dbát na dodržování práv a povinností upravených zákonem.

## Seznam použité literatury

### a) odborná literatura

ČERMÁK, Jaroslav, Jiří KOCOUREK a Jaroslav PEŠTUKA. *Společenství vlastníků bytových jednotek: byty a nebytové prostory, vzorové stanovy SVJ, revize technických zařízení, bezpečnost práce a požární ochrana, účetnictví SVJ*. Praha: Euronion, 2009. 343 s. ISBN 978-80-7317-077-6.

HELEŠIC, František. *Společenství vlastníků bytů (Právní úprava bydlení, vzor stanov společenství a dalších písemností vlastníků bytů (jednotek))*. 1. vyd. Praha: VIP Books s. r. o., 2007. 253 s. ISBN 978-80-87134-20-7.

MERLÍČKOVÁ RŮŽIČKOVÁ, Růžena. *Neziskové organizace – vznik, účetnictví, daně*. 12. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 264 s. ISBN 978-80-7263-825-3.

PELECH, Petr a Vladimír PELC. *Daně z příjmů: s komentářem 2012*. 12. vyd. Olomouc: ANAG, 2012. 1079 s. ISBN 978-80-7263-742-3.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3. vyd. Praha: Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6.

STUHLÍKOVÁ, Helena a Sofia KOMRSKOVÁ. *Zdaňování neziskových organizací 2013*. 9. vyd. Olomouc: ANAG, 2012. 280 s. ISBN 978-80-7263-774-4.

TARABA, Milan. *Správa domu a obnova bytového fondu*. 3. vyd. Praha: Eurounion, 2004. 262 s. ISBN 80-7317035-3.

URBANCOVÁ, Alžběta a Šárka KRYŠKOVÁ. *Účetnictví nevýdělečných organizací A*. 2. vyd. Ostrava: Ediční středisko VŠB-TU Ostrava, 2008. 232 s. ISBN 978-80-248-1801-6.

KÜNZELOVÁ, Božena. *Účetnictví bytových domů*. 1. vyd. Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků, 2002. 43 s. ISBN 978-80-239-4757-1.

b) právní předpisy

ELIÁŠ, Karel a Svatoš MAREK. *ÚZ 900/ Nový občanský zákoník 2014*. Ostrava: Sagit, a. s. 2012. 320 s. ISBN 978-80-720-8920-8.

MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2013, úplné znění platná k 1. 1. 2013*. 22. vyd. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2013. 272 s. ISBN 978-80-247-4643-2.

MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2014, úplné znění platná k 1. 1. 2014*. 23. vyd. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2014. 272 s. ISBN 978-80-247-5171-9.

*ÚZ 980/Veřejné rejstříky, přeměny společnosti, evropská společnost, Evropské HZS*.  
Ostrava: Sagit, a. s. 2013. 128 s. ISBN 978-80-748-8005-6.

Zákon č. 72/1994 ze dne 24. března 1994 o vlastnictví bytů. Dostupný z:  
<http://zakony.centrum.cz/zakon-o-vlastnictvi-bytu>

### **Seznam zkratek**

SVJ	Společenství vlastníků jednotek
BSJ	Bytové spoluvlastnictví jednotek
ZDP	Zákon o daních z příjmů
Zoú	Zákon o účetnictví
ZoVB	Zákon o vlastnictví bytů
ZoVR	Zákon o veřejných rejstřících
DPH	Daň z přidané hodnoty
FO	Fyzická osoba
PO	Právnícká osoba
TZ	Technické zhodnocení
DM	Dlouhodobý majetek
BÚ	Bankovní účet
MD	strana MÁ DÁTI
D	strana DAL
DPP	Dohoda o provedení práce



## Prohlášení o využití bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на ве́доміі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. 5. 2014

*Lýdie Vítková* .....

Lýdie Vítková

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 Účtový rozvrh

Příloha č. 2 Stanovy „Společenství Mladých 214, Praha - Zličín“